



CHAP. 2

INDEX
EUROPÉEN
DU MAL-LOGEMENT
EN EUROPE 2019

58

59



RÉCAPITULATIF

DES TABLEAUX PRÉSENTÉS

1. DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT : DÉRAPAGES INCONTRÔLÉS	64
TABLEAU 1	
Taux d'effort excessif (ou taux de surcharge des coûts du logement) (en %)	66
TABLEAU 2	
Coût du logement pour les ménages pauvres selon le statut d'occupation (en € par mois, à Parité de Pouvoir d'Achat)	67
TABLEAU 3	
Arriérés de loyers et d'emprunts immobiliers (en %)	68
2. QUALITÉ DU LOGEMENT ET QUALITÉ DE VIE : L'HABITAT INDIGNE EN EUROPE	70
TABLEAU 4	
Suroccupation dans le logement (en %)	71
TABLEAU 5	
Privation sévère liée au logement (en %)	72
TABLEAU 6	
Incapacité financière à maintenir une température adéquate du logement (en %)	73
3. LES FACTEURS SOCIAUX AGGRAVANTS DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT	74
TABLEAU 7	
Taux de surcharge des coûts du logement pour les personnes seules avec enfants dépendants (2017, en %).....	75
TABLEAU 8	
Prévalence des ménages avec enfants parmi ceux confrontés à la suroccupation (2017, en %)	76

TABLEAU 9

Prévalence des femmes seules avec enfants dépendants
parmi les ménages confrontés à un logement humide
(2017, en %)

77

TABLEAU 10

Prévalence des ressortissants étrangers parmi les personnes confrontées
à la suroccupation (en %)

78

TABLEAU 11

Prévalence des jeunes de 18 à 24 ans parmi les personnes confrontées
à la surcharge des coûts du logement (en %)

79

QUATRE ZOOMS NATIONAUX SUR LE MAL-LOGEMENT

80

POLOGNE

81

PAYS-BAS

85

ALLEMAGNE

89

PORTUGAL

93

AVANT-PROPOS

Toutes les statistiques sur le mal-logement en Europe sont consultables sur le site de la FEANTSA.

L'année écoulée a été l'occasion pour différents acteurs institutionnels européens de se féliciter du retour à la croissance et de la sortie de la récession économique entamée en 2008¹. Pour autant, comme le montre le graphique des indicateurs « Europe 2020 » ci-dessous², si des progrès ont été constatés depuis 2008 au regard des objectifs Europe 2020 en matière de changement climatique et d'énergie, d'éducation, et plus récemment d'accès à l'emploi, **les objectifs de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale à l'horizon 2020 restent totalement hors d'at-**

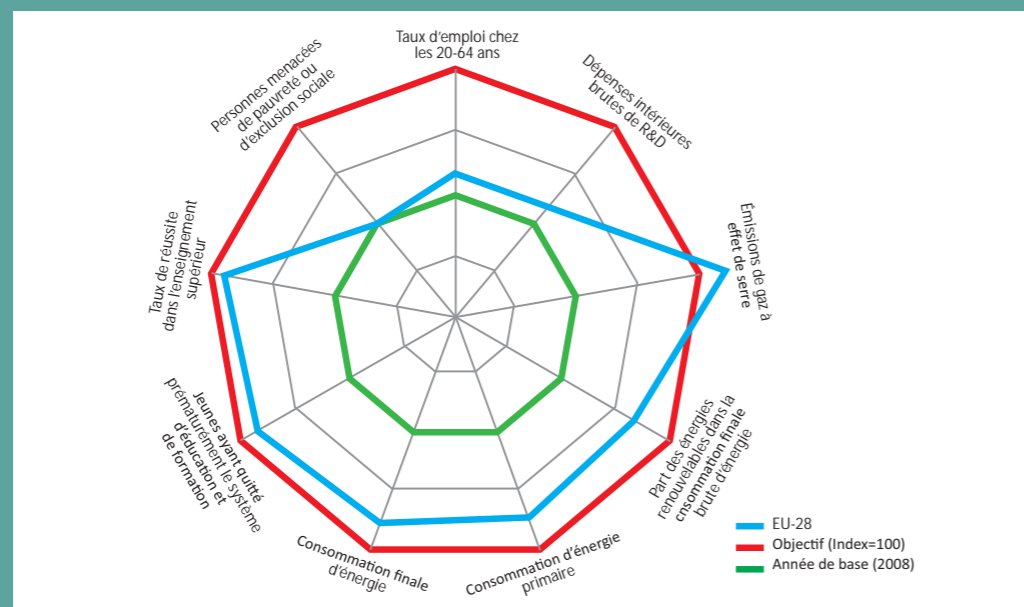
teinte : il s'agissait notamment de réduire d'au moins 20 millions le nombre de personnes touchées ou menacées par la pauvreté et l'exclusion sociale³, entre 2008 et 2020. Ils étaient 116 millions dans ce cas en 2008 (23,7 % de la population totale) et même 124 millions en 2012 (24,8 % de la population totale). 2017 est la première année où les chiffres sont légèrement inférieurs à ceux de 2008 avec 113 millions de personnes menacées (22,5 % de la population totale). Les personnes situées au-dessus du seuil de pauvreté ne sont pas épargnées : plus d'une personne sur trois dans les pays de l'OCDE est économiquement vulnérable, faute d'actifs financiers liquides pour maintenir son niveau de vie au seuil de pauvreté pendant au moins 3 mois⁴.

1 Commission Européenne (2018), Communiqué de presse - European Semester Autumn Package: Bolstering inclusive and sustainable growth, Bruxelles – 21 Novembre 2018, disponible sur : http://europa.eu/rapid/press-release_IP-18-6462_en.htm

2 Source : <https://ec.europa.eu/eurostat/web/europe-2020-indicators/visualisations>

3 Cet indicateur résume le nombre de personnes qui sont menacées par le risque de pauvreté (c'est-à-dire ont des revenus disponibles médians inférieurs au seuil de pauvreté fixé à 60% du revenu national médian – après transferts sociaux) et/ou vivent dans la privation matérielle sévère et/ou sont des personnes vivant dans un ménage à faible niveau d'intensité de travail. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:At_risk_of_poverty_or_social_exclusion_\(AROPE\)/fr](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:At_risk_of_poverty_or_social_exclusion_(AROPE)/fr)

4 OCDE (2018), *Inequalities in households wealth across OECD countries: Evidence from the OECD Wealth Distribution Database*, p. 7, disponible sur : [https://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=SDD/DOC\(2018\)1&docLanguage=En](https://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=SDD/DOC(2018)1&docLanguage=En)



Indicateurs « Europe 2020 », Eurostat 2016

Les transferts sociaux (allocations chômage et allocations logement par exemple) ont un rôle majeur dans la réduction des inégalités et par conséquent du nombre de personnes menacées par la pauvreté dans l'UE. **En 2017, selon Eurostat, les transferts sociaux ont permis une réduction de presque un tiers (32 %) du nombre de personnes menacées par la pauvreté en Europe.** Pourtant ces transferts ont de moins en moins d'impact depuis 2010 – ils permettaient alors une réduction de 37 % des personnes menacées de pauvreté⁵. Par ailleurs, leur montant et leurs effets diffèrent selon les Etats membres :

– deux pays voient leur part de personnes menacées de pauvreté divisée par deux grâce aux transferts sociaux : la Finlande (passée de 27 % de personnes pauvres avant transferts sociaux à 11 % après) et le Danemark (de 25 % de personnes pauvres avant transferts sociaux à 12 % après) ;

– là où les transferts sont moins importants, par exemple la Roumanie et la Grèce, la part de personnes menacées de pauvreté diminue dans des proportions moins importantes et reste plus élevée : 24 % en Roumanie (réduction de 17 % grâce aux transferts sociaux) et 20 % en Grèce (réduction de 16 % grâce aux transferts sociaux).

A la veille de la date butoir que représente

2020 pour la politique de cohésion de l'Union Européenne, la baisse significative de l'ambition européenne dans la lutte contre la précarité doit être activement remise en question. Pourtant, dans l'Union Européenne de manière générale, la part du PIB consacrée à la protection sociale a légèrement augmenté, passant de 25,9 % du PIB en 2008 à 28,2 % en 2016. Cette tendance reste fragile, puisqu'une légère baisse de 0,2 points a été constatée entre 2015 et 2016. Les dépenses sociales n'ont donc pas baissé sur l'ensemble du continent européen (même si ce n'est pas le cas dans tous les pays), mais leur impact a été limité du fait de l'avancée de la pauvreté et de l'exclusion sociale. En 2016, 45,6 % des dépenses de protection sociale dans l'UE étaient consacrées à la vieillesse et à la survie, 36,9 % à la maladie et aux soins de santé et à l'invalidité, 8,7 % à la famille et à l'enfance, 4,7 % au chômage, et seulement 4,2 % au logement et à l'exclusion sociale⁷.

Pourtant, les dépenses liées au logement pèsent de plus en plus dans le budget des ménages, en particulier les ménages pauvres (1). Malgré des améliorations dans les conditions matérielles de logement dans l'ensemble de l'UE, l'habitat indigne continue d'affecter la qualité de vie de nombreux européens (2), parmi lesquels les plus vulnérables, particulièrement touchés par le mal-logement (3).

5 Eurostat / EUSILC, *Impact of social transfers (excluding pensions) on poverty reduction* [tespm050].

6 Pour en savoir plus sur l'évolution de la précarité et du nombre de ménages européens menacés par la pauvreté, voir les tableaux correspondants sur le site de la FEANTSA : <https://www.feantsa.org/en>

7 Eurostat (2018), *Protection sociale en 2016 – Part du PIB consacrée à la protection sociale légèrement en baisse*, Communiqué de presse 191/2018, 12 Décembre 2018, disponible sur : <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/9443911/3-12122018-BP-FR.pdf/4f8a2b17-b627-48f2-be1a-7a706eda4112>

1. DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT : DÉRAPAGES INCONTRÔLÉS

En 2017, les ménages de l'Union Européenne ont dépensé plus de 2 000 milliards d'euros en « logement, eau, électricité, gaz et autres fluides » (soit 13,1 % du PIB de l'UE). **De tous les postes de dépenses, le logement est celui pour lequel l'augmentation a été la plus forte sur ces dix dernières années** (devant les dépenses en transports, en nourriture, en santé, en communications, en culture, en éducation, etc.) : les ménages y consacrent 24,2 % de leurs dépenses totales en 2017, soit une hausse de 1,5 point par rapport à 2007. Les pays où la proportion allouée au logement dans les dépenses totales des ménages est la plus importante sont la Finlande (28,8 %), le Danemark (28,7 %), le Royaume-Uni (26,7 %), la France (26,2 %), la Suède (26,1 %) et la République Tchèque (25,4 %). A l'inverse, c'est à Malte (10,1 %), en Lituanie (14,8 %) et à Chypre (15,4 %) que cette part est la moins importante⁸.

Pour les ménages pauvres, les dépenses consacrées au logement et leur poids dans le budget total atteignent des proportions beaucoup plus

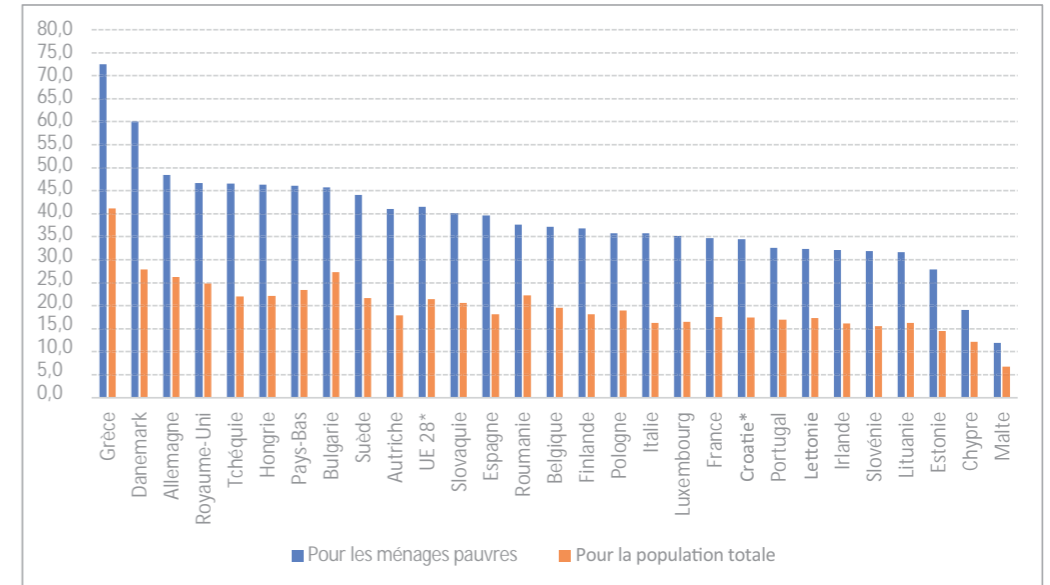
élevées. En 2017, les pays où les coûts du logement représentaient la part la plus importante des revenus disponibles des ménages pauvres étaient la Grèce (72 %), le Danemark (60 %), l'Allemagne (48 %), le Royaume-Uni (47 %) et la République Tchèque (46 %).

Dans une majorité des pays de l'Union Européenne, les inégalités ont augmenté en matière de dépenses dans le logement :

- dans certains pays (Danemark, Autriche, Italie, France, République Tchèque, Hongrie et Portugal), le budget alloué au logement a baissé pour l'ensemble de la population entre 2007 et 2017 mais a augmenté pour les ménages pauvres ;
- dans d'autres pays (Grèce, Espagne, Luxembourg, Irlande, Slovaquie, Lituanie, Chypre et Finlande), ce budget a augmenté pour l'ensemble des ménages, et à plus grande échelle pour les ménages pauvres.

⁸ Eurostat / EUSILC, Final consumption expenditure of households by consumption purpose (COICOP 3 digit) [nama_10_co3_p3]. Cet indicateur concerne la part allouée au logement au sein des dépenses totales des ménages ; il diffère de l'indicateur suivant, qui concerne la part allouée au logement au sein du revenu total des ménages.

PART MOYENNE DES DÉPENSES LOGEMENT DANS LE REVENU DISPONIBLE DES MÉNAGES (2017, EN %)



Eurostat-EUSILC 2017

En 2017, la part de ménages pauvres en taux d'effort excessif (c'est-à-dire dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible dans les coûts du logement) s'élève à 38 %, soit une tendance à la hausse par rapport à 2010 (+ 0,8 point) alors que la part de ménages non pauvres en taux d'effort excessif a diminué sur la même période (- 0,7 point). Un pic à 40 % a même été observé

en 2014 parmi les ménages pauvres, qui s'est progressivement tassé depuis. Il est important de noter que ces données incluent locataires et propriétaires : les méthodologies de calcul du taux d'effort des propriétaires sont régulièrement remises en question⁹, et ont tendance à tirer la moyenne à la baisse.

⁹ Voir INSEE (2018), Taux d'effort en logement : en prenant en compte le coût du service de logement, les propriétaires français sont bien placés en Europe. INSEE Analyses n°39, disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3589066>

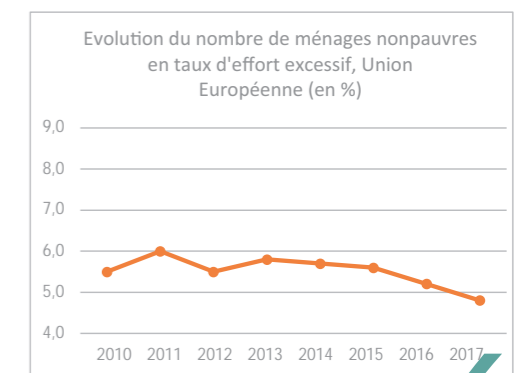
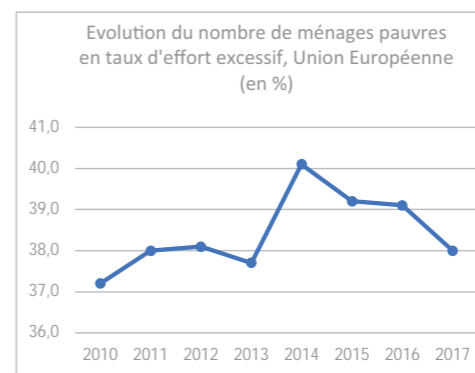


TABLEAU 1

TAUX D'EFFORT EXCESSIF (OU TAUX DE SURCHARGE DES COÛTS DU LOGEMENT)
(EN %)

Pays	MÉNAGES PAUVRES		POPULATION TOTALE	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Grèce	89,7	+37,2%	39,6	+150,6%
Danemark	75,4	+30,0%	15,7	+17,2%
Bulgarie	50,1	-11,6%	18,9	-10,8%
Hongrie	49,4	+26,7%	10,7	-1,8%
Allemagne*	48,5	+14,9%	14,5	0,0%
République Tchèque	44,2	+13,9%	8,7	-15,5%
Pays-Bas	40,9	-31,8%	9,4	-48,6%
Royaume-Uni*	40,8	-10,3%	12,4	-23,9%
Autriche	40,3	+28,3%	7,1	+31,5%
Slovaquie	38,9	-23,6%	8,4	-52,8%
Suède	38,8	-19,0%	8,4	+6,3%
UE 28*	38,0	+2,2%	10,4	-3,7%
Luxembourg	37,4	+62,6%	10,0	+156,4%
Espagne	36,5	+36,2%	9,8	+18,1%
Roumanie	36,3	-18,6%	12,3	-37,6%
Belgique	34,4	-11,6%	9,1	-9,9%
Italie	32,9	+25,6%	8,2	+9,3%
Pologne	30,4	-8,2%	6,7	-36,2%
Lituanie	26,8	+33,3%	7,2	+50,0%
Slovénie	26,7	+20,3%	5,2	+4,0%
Croatie*	26,2	-45,9%	5,8	-58,9%
Portugal	26,0	+18,2%	6,7	-9,5%
Lettonie	25,6	-19,2%	6,9	-30,3%
France	20,1	+9,8%	4,7	-17,5%
Irlande	19,9	+61,8%	4,5	+45,2%
Estonie	18,4	-3,2%	4,8	-7,7%
Finlande	18,2	-0,5%	4,3	-8,5%
Chypre	10,3	+41,1%	2,8	+64,7%
Malte	5,6	-45,1%	1,4	-44,0%

* Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. * UE, Allemagne & Croatie : Evolution de 2010 à 2017.

Dans tous les pays de l'Union Européenne excepté la Slovaquie, **les dépenses en logement des ménages pauvres sont plus élevées lorsqu'ils sont locataires plutôt que propriétaires.** Le coût du logement est particulièrement élevé pour les locataires pauvres qui vivent au Luxembourg (988 € par mois en moyenne), en Grèce (746 € par mois), au Royaume-Uni (740 €

par mois), au Danemark (657 € par mois) et aux Pays-Bas (629 € par mois). Entre 2007 et 2017, le coût du logement pour les locataires pauvres a augmenté dans les trois quarts des pays de l'Union Européenne, en particulier en Roumanie (+234 %), en Estonie (+150 %), en Pologne (+117 %), en Grèce (+84 %), et en Bulgarie (+61 %).

TABLEAU 2

COÛT DU LOGEMENT POUR LES MÉNAGES PAUVRES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
(EN €, PAR MOIS, À PARITÉ DU POUVOIR D'ACHAT)

Pays	LOCATAIRES PAUVRES		PROPRIÉAIRES PAUVRES		TOTAL DES MÉNAGES PAUVRES	
	2017 (en €)	Evolution 2007-2017	2017 (en €)	Evolution 2007-2017	2017 (en €)	Evolution 2007-2017
Luxembourg	987,8	+40,2%	422,4	+5,5%	682,3	+22,8%
Grèce	746,3	+83,6%	404,4	+10,3%	487,9	+30,1%
Royaume-Uni*	740,3	-2,2%	383,1	-24,8%	563,4	-9,6%
Danemark	657,4	+31,3%	535,0	+23,8%	619,0	+31,3%
Pays-Bas	628,8	-15,9%	412,0	-48,2%	549,4	-28,3%
Autriche	611,5	+36,3%	330,1	+1,3%	504,3	+28,4%
France	604,7	+30,2%	263,0	+14,2%	486,0	+33,4%
Belgique	604,6	+29,8%	396,1	+23,3%	519,2	+30,8%
Allemagne	581,8	+17,3%	492,5	-28,0%	555,6	-0,9%
UE 28*	545,4	+17,1%	299,7	-1,4%	405,1	+11%
Espagne	538,6	+4,2%	230,4	+12,1%	334,1	+20,9%
Suède	532,5	+14,3%	372,8	+24,4%	481,1	+20,2%
Irlande	522,1	+23,1%	248,4	+9,7%	390,5	+25,2%
Italie	509,3	+20,2%	194,0	-10,5%	305,1	+11,1%
Finlande	497,6	+33,1%	268,1	+20,3%	396,2	+33,5%
Slovénie	454,6	-9,8%	239,3	+8,6%	291,9	+9,5%
République Tchèque	448,2	+58,8%	298,0	+16,0%	356,9	+33%
Chypre	427,5	-2,6%	158,1	-1,3%	235,0	+9,8%
Pologne	426,1	+117,2%	247,1	+49,3%	257,2	+53,9%
Roumanie	424,0	+234,1%	116,7	+50,4%	119,2	+51,8%
Croatie*	386,3	-52,9%	183,7	-27,2%	193,2	-29,8%
Hongrie	364,1	+43,3%	222,0	+12,9%	240,1	+18,2%
Estonie	336,7	+150,1%	157,3	+69,3%	173,4	+79,9%
Portugal	323,4	+32,6%	168,7	+23,0%	210,8	+26,8%
Slovaquie	256,9	-15,7%	268,1	+23,2%	266,1	+15,2%
Bulgarie	209,7	+60,8%	185,9	+75,7%	186,8	+74,3%
Malte	207,2	+22,1%	107,9	-25,6%	138,6	-8,2%
Lituanie	172,4	+45,0%	140,8	+55,8%	143,4	+56,9%
Lettonie	145,2	+39,7%	143,3	+27,2%	143,6	+28,9%

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017. * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

En 2017, 3 % de la population totale européenne et 8 % des ménages pauvres devaient faire face à des arriérés de loyers ou d'emprunts immobiliers. La part des ménages pauvres en arriérés immobiliers est particulièrement forte en Grèce (21 %), en France (17 %), en Irlande et à Chypre (12 %), ainsi qu'en Autriche et au Royaume-Uni (11 %). Là encore, les inégalités ont eu tendance à s'accroître entre 2007 et 2017. En France, au Royaume-Uni, en Belgique, en Allemagne et en Croatie, la part de ménages en arriérés a aug-

menté parmi les ménages pauvres alors qu'elle diminuait pour l'ensemble de la population. Dans un grand nombre de pays, c'est l'ensemble de la population qui a été touchée par l'augmentation des arriérés, et plus fortement les ménages pauvres : en Autriche, en Espagne, à Chypre, aux Pays-Bas, au Portugal, à Malte, en Lettonie (en Grèce et en Slovénie, c'est plutôt les ménages non-pauvres qui ont été confrontés à une forte augmentation des arriérés).

TABLEAU 3
ARRIÉRÉS DE LOYERS ET D'EMPRUNTS IMMOBILIERS (EN %)

Pays	PARMI LES MÉNAGES PAUVRES		PARMI LA POPULATION TOTALE	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Grèce	21,3	+66,4%	13,5	+82,4%
France	16,8	+24,4%	5,3	-8,6%
Irlande	11,8	-7,1%	6,7	+36,7%
Chypre	11,8	+96,7%	7,6	+24,6%
Autriche	10,9	+65,2%	3,5	+59,1%
Royaume-Uni*	10,6	+14,0%	4,2	-10,6%
Espagne	10,5	+72,1%	3,8	+8,6%
Pays-Bas	10,5	+20,7%	3,1	+10,7%
Belgique	10,2	+32,5%		0,0%
Finlande	10,2	-3,8%	4,6	+21,1%
Slovaquie	10,0	-21,3%	3,8	+8,6%
Portugal	8,7	+31,8%	3,6	+16,1%
UE 28*	8,4	-10,6%	3,3	-19,5%
République Tchèque	8,0	-40,7%	1,8	-50,0%
Hongrie	7,9	-17,7%	4,4	+25,7%
Slovénie	7,9	+6,8%	3,0	+30,4%
Italie	7,2	-19,1%	2,6	-29,7%
Suède	7,0	0,0%	2,2	-8,3%
Malte	6,7	+252,6%	1,7	+41,7%
Luxembourg	5,7	-14,9%	1,5	+7,1%
Allemagne	5,3	+17,8%	1,7	-22,7%
Danemark	4,8	-4,0%	1,8	0,0%
Lettonie	4,5	+40,6%	2,5	+4,2%
Bulgarie	2,5	-41,9%	2,1	-27,6%
Croatie*	1,9	+46,2%	1,2	-29,4%
Pologne	1,6	-30,4%	1,1	-8,3%
Estonie	1,5	-11,8%	1,4	+27,3%
Lituanie	1,1	-42,1%	1,0	-9,1%
Roumanie	0,2	-85,7%	0,3	-57,1%

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017. * Royaume-Uni : Rupture de données 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

10
OCDE (2018), op. cit., p. 7.

11
Eurofound (2018), *European Quality of Life Survey 2016*, Publications Office of the European Union, Luxembourg, disponible sur : <https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2017/fourth-european-quality-of-life-survey-overview-report>

12
La question posée par l'enquête étant la suivante : « Quelle probabilité accordez-vous à la possibilité de devoir quitter votre logement dans les 6 prochains mois, car vous ne pourriez plus vous le permettre financièrement ? » et les catégories de réponses possibles étant 1. Très probable ; 2. Plutôt probable ; 3. Ni probable ni improbable ; 4. Plutôt improbable ; 5. Très improbable. L'indicateur d'insécurité dans le logement liée aux coûts est calculé en additionnant le nombre de personnes ayant répondu une des quatre premières options, excluant seulement les personnes ayant répondu « Très improbable ». Eurofound (2018), op. cit. Enquête menée entre septembre 2016 et mars 2017, environ 37 000 personnes interviewées dans 33 pays (d'UE et candidats), tailles des échantillons de 1 000 à 2 000 personnes par pays.

13

Eurostat, COFOG. Cela comprend l'administration du développement immobilier ; la promotion, le suivi et l'évaluation des activités de développement – que ces activités soient publiques ou non ; l'élaboration et la réglementation de normes liées au logement ; la démolition de « taudis » liée à la fourniture de logements ; l'acquisition de terrain nécessaire pour la construction de logements ; la construction, l'achat et la rénovation d'unités de logement pour le public ou pour les personnes ayant des besoins spécifiques ; la production et la dissémination d'information publique, de documentation technique et de statistiques sur les activités liées au développement immobilier ; les subventions et prêts pour accompagner l'élargissement, l'amélioration ou la maintenance du stock de logements. Cela exclut l'élaboration et la réglementation de normes de construction et les aides au logement.

14

Cela comprend la protection sociale sous forme d'allocations afin d'aider les ménages à assumer les coûts du logement (les ménages bénéficiaires doivent correspondre à des critères de revenus) ; l'administration, la mise en œuvre et l'accompagnement de ces systèmes de protection sociale ; les allocations en nature, comme les paiements temporaires ou réguliers sur le long terme afin d'aider les locataires à payer le loyer, les paiements pour soulager les dépenses en logement des propriétaires-occupants (aide au prêt hypothécaire ou intérêts), et la fourniture de logements à bas coûts et de logement social.

15

Banque Mondiale (2018), *Living and Leaving – Housing, mobility and welfare in the European Union*, disponible sur : <https://www.worldbank.org/en/region/eca/publication/living-and-leaving>

Plusieurs études et rapports récents corroborent ces constats d'une hausse des difficultés liées aux coûts du logement dans de nombreux pays de l'Union européenne.

Selon un rapport de l'OCDE sur la répartition des richesses¹⁰, le niveau d'inégalité de patrimoine est deux fois plus élevé que le niveau moyen de l'OCDE étudiés, les 10 % des ménages les plus aisés détiennent, en moyenne, 52 % du total de la richesse des ménages, contre plus de 12 % pour les 60 % du bas de la distribution. Les Pays-Bas et le Danemark font état de grandes proportions de ménages fortement endettés par rapport au niveau de leurs revenus et de leur patrimoine, ce qui les expose potentiellement aux fluctuations des prix de leurs actifs ou des taux d'intérêt, à une baisse du revenu ou aux circonstances personnelles. **Près d'un quart des ménages fait état d'un patrimoine net négatif (leurs créances excédant la valeur de leur patrimoine) dans plusieurs pays** (25 % au Danemark, 24 % aux Pays-Bas). En Irlande et aux Pays-Bas, cela semble corrélé à la chute des prix de l'immobilier depuis la crise, qui a laissé un nombre important de propriétaires avec un crédit hypothécaire supérieur à la valeur de leur bien : en 2014 par exemple, le prix nominal des logements aux Pays-Bas était inférieur de 17 % à celui de 2007, et de 45 % en Irlande. Dans la plupart des pays de l'OCDE (dont le Danemark, la Finlande, l'Allemagne et l'Autriche), la majorité des ménages faisant état d'un patrimoine net négatif sont locataires : ils ont généralement peu d'actifs financiers et matériels.

L'Enquête 2016 sur la Qualité de Vie d'Eurofound¹¹ permet d'évaluer la proportion de personnes qui auraient **modifié leurs pratiques de logement pour faire des économies**. Au cours des 12 mois précédant l'enquête, 3 % de l'ensemble des Européens interrogés ont ainsi déménagé dans un logement moins cher, ont

logé quelqu'un chez eux ou ont déménagé chez quelqu'un d'autre. Les chiffres sont plus élevés pour les groupes vulnérables : 7 % des personnes sans emploi depuis moins de 12 mois et 6 % des familles monoparentales déclarent avoir dû mettre en place l'un de ces arrangements.

Selon l'EQLS 2016, **la perception (subjective) de l'insécurité du logement liée aux dépenses afférentes**¹² est particulièrement forte en Espagne (38 %), au Portugal (37 %), en République Tchèque (33 %), en France (30 %), en Belgique (29 %), en Italie (27 %), en Grèce et en Pologne (26 %). À l'inverse, elle est particulièrement faible aux Pays-Bas (6 %), en Suède (11 %) et en Finlande (12 %), où le sentiment de sécurité du logement liée aux coûts est donc dominant.

DÉPENSES PUBLIQUES SUR LE LOGEMENT

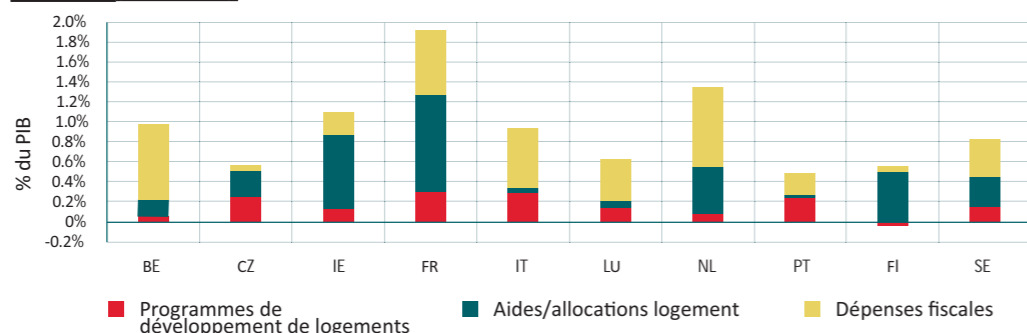
Dans l'Union Européenne en 2016, les administrations publiques ont dépensé 27,3 milliards d'euros pour le développement immobilier¹³ et 73,7 milliards d'euros pour les aides au logement¹⁴. La composition de la dépense publique sur le logement varie largement selon les pays (entre programmes de développement de logements, aides/allocations logement et aide au logement social, dépenses fiscales) ; et l'on constate que les pays où les dépenses sont les plus élevées (notamment la France et le Royaume-Uni) ne sont pourtant pas épargnés par le mal-logement et le manque de logements abordables. La Banque Mondiale¹⁵ montre que la plupart des Etats membres de l'UE ont concentré les taxes et dépenses publiques sur les propriétaires, avec des dépenses fiscales (concentrées sur les propriétaires aux revenus plus élevés) souvent plus importantes que les dépenses dédiées aux programmes de développement de logement.

En matière de dépenses fiscales, selon la Banque Mondiale, si les crédits d'impôts hypothécaires

ont leur place de manière générale sur le développement du marché du logement, ils ne sont pas en adéquation avec les besoins des groupes aux plus faibles revenus. Les crédits d'impôts hypothécaires, sous la forme de déduction fiscale sur les intérêts hypothécaires ou

d'autres programmes incitatifs orientés vers les acquéreurs et propriétaires, sont concentrés sur la moitié la mieux placée sur l'échelle de distribution des revenus, ce qui les rend ineffectifs pour assurer le caractère abordable du logement pour ceux qui en ont le plus besoin¹⁶.

LES DÉPENSES FISCALES (CONCENTRÉES SUR LES PROPRIÉTAIRES AUX REVENUS PLUS ÉLEVÉS) SONT SOUVENT PLUS IMPORTANTES QUE LES DÉPENSES TOTALES SUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENT, 2016-2017 (EN % DU PIB)



Estimations de la Banque Mondiale et d'Eurostat COFOG des dépenses fiscales liées au logement, en utilisant la version H1.0+ d'EUROMOD. COFOG = dépenses gouvernementales générales par fonction. EUROMOD = modèle de simulation impôts-prestations pour l'UE.

Source : Banque Mondiale (2018), *Living and Leaving – Housing, Mobility and Welfare in the EU*, p. 22, Figure O.11

2. QUALITÉ DU LOGEMENT ET QUALITÉ DE VIE : L'HABITAT INDIGNE EN EUROPE

16

Banque Mondiale (2018), *ibid.*, p. 23, Figure 0.13.

17

Braubach M, Jacobs DE, Ormandy D (2011), *Environmental burden of disease associated with inadequate housing: methods for quantifying health impacts of selected housing risks in the WHO European Region*. Copenhagen: World Health Organization Regional Office for Europe.

De manière générale, la qualité des logements a eu tendance à s'améliorer ces dernières années en Europe. Pour autant, les problèmes de précarité énergétique, de conditions sanitaires indignes et de problèmes structurels des bâtiments non rénovés sont subis par un grand nombre de citoyens européens, en particulier par les ménages précaires et vulnérabilisés par les prix excessifs des logements dignes. Une étude européenne¹⁷ a montré que le « coût envi-

ronnemental des pathologies associées au logement indigne » en faisait un problème de santé. Des drames provoqués par l'insalubrité font toujours l'actualité, à Londres avec l'incendie de la Grenfell Tower en Juin 2017 qui a entraîné le décès de 72 personnes, ou plus récemment l'effondrement de deux immeubles résidentiels à Marseille en Novembre 2018, où 8 personnes ont trouvé la mort.

En 2017, plus d'un Européen pauvre sur quatre vivent dans un logement surpeuplé. Ce sont les ménages vivant dans les pays de l'Est de l'Europe (Roumanie, Pologne, Bulgarie, Lettonie, Hongrie) qui restent les plus massivement confrontés à ce problème, avec des taux supérieurs à 40 % parmi la population totale. Les ménages pauvres

sont particulièrement touchés, y compris dans des pays comme l'Italie (37 %), l'Autriche (36 %) et la Suède (37 %). Au cours des dix dernières années, le phénomène a progressé de manière significative dans un certain nombre de pays et notamment en Belgique (+34 %) et aux Pays-Bas (+116 %).

TABLEAU 4

SUROCCUPATION DANS LE LOGEMENT (EN %)

Pays	PARMI LES MÉNAGES PAUVRES		PARMI LA POPULATION TOTALE	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Roumanie	58,3	-5,2%	47,0	-15,9%
Slovaquie	55,6	-6,7%	36,4	-15,9%
Pologne	49,8	-28,4%	40,5	-22,6%
Bulgarie	48,6	-23,6%	41,9	-18,0%
Lettonie	47,0	-17,0%	41,9	-30,2%
Croatie*	44,4	-4,3%	39,9	-8,7%
Grèce	43,7	+20,4%	29,0	-0,7%
Hongrie	42,6	-34,6%	40,5	-14,6%
Suède	37,1	+19,7%	13,5	+35,0%
Italie	36,9	+0,8%	27,1	+11,5%
Autriche	36,0	+8,1%	15,1	-0,7%
République Tchèque	34,8	-44,9%	16,0	-51,1%
Lituanie	29,6	-48,3%	23,7	-54,9%
UE 28*	26,5	-11,7%	15,7	-11,3%
Danemark	25,6	+13,3%	8,6	+16,2%
France	24,5	-4,7%	7,7	-23,8%
Luxembourg	19,7	-27,0%	8,3	+7,8%
Slovénie	19,6	-59,9%	12,8	-67,9%
Allemagne	18,6	+19,2%	7,2	+10,8%
Finlande	17,8	-6,3%	6,1	0,0%
Portugal	17,7	-17,3%	9,3	-42,2%
Belgique	16,5	+57,1%	5,1	+34,2%
Estonie	15,6	-67,4%	13,5	-69,0%
Pays-Bas	14,6	+151,7%	4,1	+115,8%
Espagne	11,3	-1,7%	5,1	-12,1%
Irlande	7,5	-14,8%	2,8	-42,9%
Royaume-Uni	6,4	-48,0%	3,4	-45,2%
Chypre	6,0	+25,0%	2,8	+75,0%
Malte	5,1	-5,6%	2,6	-38,1%

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017 ; * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

La privation sévère liée au logement est caractérisée lorsqu'un logement est non seulement surpeuplé mais est également indécemment soit par son humidité, soit par le manque de confort sanitaire de base, soit parce qu'il est considéré comme trop sombre. Ce sont là encore les ménages des pays de l'Est de l'Europe qui sont les plus concernés. Et si le phénomène est orienté globalement à la baisse dans l'UE à 28 (-30 % en moyenne entre 2007 et 2017 parmi la population générale), on observe une augmentation significative du phénomène dans des pays comme le Danemark (+59 %), la Belgique et la Suède (+108 %). Parmi les ménages pauvres, la privation sévère liée au logement a également progressé, notamment

en Slovaquie (pour atteindre 21 % en 2017), en Autriche (11 % en 2017), au Danemark (10 % en 2017), en Belgique (8 % en 2017), en Suède (7 % en 2017), en Allemagne (5 % en 2017), à Malte (5 % en 2017), aux Pays-Bas (4 % en 2017), à Chypre (4 % en 2017) et en Finlande (2 % en 2017).

La probabilité de faire face à la privation liée au logement est plus forte dans les pays où les inégalités de revenus sont importantes. Dans un contexte d'accroissement de ces inégalités de revenus en Europe, il est important, pour l'évaluation des politiques publiques du logement, de souligner que les écarts de revenus ont une influence sur l'accès au logement digne et abordable¹⁸.

TABLEAU 5

PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT (EN %)

Pays	PARMI LES MÉNAGES PAUVRES		PARMI LA POPULATION TOTALE	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Roumanie	36,7	-30,5%	17,2	-46,3%
Bulgarie	27,2	-38,3%	10,6	-41,8%
Hongrie	25,0	-15,5%	15,9	+10,4%
Lettonie	23,4	-34,1%	15,2	-39,7%
Slovaquie	20,7	+66,9%	5,2	+15,6%
Lituanie	16,2	-54,2%	8,1	-63,0%
Pologne	16,0	-65,7%	9,8	-62,2%
Croatie*	12,6	-35,4%	6,5	-47,2%
Grèce	12,1	-16,6%	6,0	-29,4%
Autriche	10,9	+16,0%	4,4	+15,8%
Danemark	9,7	+70,2%	2,7	+58,8%
Italie	9,3	-36,7%	5,5	-26,7%
Portugal	9,3	-30,6%	4,0	-47,4%
UE 28*	9,1	-32,1%	4,0	-29,8%
Belgique	8,2	+74,5%	2,5	+108,3%
Slovénie	7,9	-65,0%	4,4	-64,2%
Suède	7,4	+76,2%	2,5	+108,3%
Luxembourg	6,2	-27,1%	2,3	+9,5%
France	5,6	-35,6%	2,1	-36,4%
Allemagne	5,4	+10,2%	1,8	0,0%
Malte	4,9	+113,0%	1,3	+44,4%
République Tchèque	4,8	-80,9%	2,1	-74,1%
Pays-Bas	4,3	+26,5%	1,0	+25,0%
Estonie	4,0	-83,4%	3,3	-77,4%
Chypre	3,9	+77,3%	0,9	+12,5%
Espagne	2,7	-55,7%	1,0	-61,5%
Finlande	2,4	+9,1%	0,7	0,0%
Royaume-Uni*	2,2	-40,5%	1,0	-54,5%
Irlande	1,7	-67,9%	0,7	-58,8%

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017 ; * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

Une température, un éclairage et une fourniture d'énergie adaptés sont des services essentiels pour garantir le maintien d'une qualité de vie et d'une santé décentes. La précarité énergétique se manifeste lorsqu'un ménage souffre d'un manque de services énergétiques adéquats dans son logement. L'incapacité financière à maintenir une température adéquate du logement est donc une facette de la précarité énergétique¹⁹; l'Observatoire Européen de la Précarité Énergétique (EU Observatory of Energy Poverty) utilise ainsi différents indicateurs, dont certains sont basés sur les expériences d'accès limité aux services énergétiques rapportées par les ménages (EUSILC) et d'autres calculés à partir des revenus et/ou des consommations d'énergie.

En 2017 dans l'Union Européenne, 8 % de l'ensemble des ménages étaient dans l'incapacité financière de maintenir une température adéquate dans leur logement. C'était le cas de 18 % des ménages pauvres ; en Italie, ce taux atteint 29 %, 36 % en Lituanie, 39 % au Portugal et jusqu'à 60 % en Bulgarie. Cet indicateur s'est aggravé ces dix dernières années pour les ménages pauvres de la moitié des Etats membres. En Grèce, l'augmentation a été de 54 % entre 2007 et 2017, et la précarité énergétique concerne désormais un ménage pauvre sur deux. En Belgique, 20 % des ménages pauvres sont concernés par cette incapacité financière et 28 % vivent dans un logement humide (+25 % entre 2007 et 2017)²⁰. En Autriche et en Suède, la température et

TABLEAU 6

INCAPACITÉ FINANCIÈRE À MAINTENIR UNE TEMPÉRATURE ADÉQUATE DU LOGEMENT (EN %)

Pays	PARMI LES MÉNAGES PAUVRES		PARMI LA POPULATION TOTALE	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Bulgarie	59,5	-27,5%	36,5	-45,8%
Chypre	46,8	-25,7%	22,9	-33,8%
Grèce	45,3	+54,1%	25,7	+86,2%
Portugal	38,9	-40,1%	20,4	-51,3%
Lituanie	35,6	+5,0%	28,9	+29,0%
Italie	29,1	+16,4%	15,2	+42,1%
Croatie*	20,3	+7,4%	7,4	-10,8%
Lettonie	20,3	-49,4%	9,7	-53,6%
Belgique	20,0	-39,0%	5,7	-61,0%
Espagne	19,4	+12,8%	8,0	0,0%
UE 28*	18,4	-12,8%	7,8	-17,9%
Roumanie	17,4	-62,2%	11,3	-66,1%
Slovaquie	17,3	+17,7%	4,3	-6,5%
Malte	16,7	+1,2%	6,6	-35,3%
Pologne	15,1	-61,6%	6,0	-73,6%
Hongrie	15,0	-36,7%	6,8	-37,0%
France	14,9	+16,4%	4,9	+6,5%
Irlande	12,7	+28,3%	4,4	+25,7%
Royaume-Uni*	12,4	+36,3%	5,9	+31,1%
Slovénie	11,5	+0,9%	3,9	-7,1%
Allemagne	9,8	-34,2%	3,3	-38,9%
Autriche	9,5	+4,4%	2,4	-7,7%
République Tchèque	9,2	-46,8%	3,1	-49,2%
Estonie	8,1	-2,4%	2,9	-19,4%
Pays-Bas	7,8	+69,6%	2,4	+50,0%
Danemark	6,6	-63,7%	2,7	-73,8%
Suède	5,3	+55,9%	2,1	+16,7%
Luxembourg	3,9	+69,6%	1,9	+280,0%
Finlande	2,3	-11,5%	2,0	+81,8%

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017 ; * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

18

Dewilde C., Lancee B. (2013), "Income inequality and access to housing in Europe", European Sociological Review, Vol. 29, No. 6, pp. 1189-1200.

19
European Observatory of Energy Poverty, disponible sur <https://www.energy-poverty.eu>20
Eurostat / EUSILC, Population totale vivant dans un logement ayant soit des fuites dans la toiture, soit des murs, sols ou fondations humides, soit de la pourriture dans l'encadrement des fenêtres ou au sol - enquête EU-SILC [ilc_mdho01].

21

EU Buildings Database,
<https://ec.europa.eu/energy/en/eu-buildings-database>.

22

MEDIAN 2017, Fiche
pays FEANTSA
République Tchèque
2018, disponible sur :
<https://www.feantsa.org/fr/country-profile/2016/10/17/republique-tcheque>

l'humidité dans le logement ont évolué ces dix dernières années comme facteurs aggravants du mal-logement pour les ménages pauvres, et pour l'ensemble des ménages au Royaume-Uni et en Irlande.

A noter que la part des logements économes (= avec un label énergétique E, F ou G)²¹ est importante et en augmentation dans un certain nombre de pays, notamment en Bulgarie (de 64 % à 80 % entre 2011 et 2015), en Hongrie (de 39 % à 60 % entre 2012 et 2015), en Italie (de 68 % à 73 %

entre 2011 et 2014), en Lituanie (de 8 % à 42 % entre 2011 et 2014), en Espagne (83 % en 2014), modérée et stable en France (35,6 % en 2015), aux Pays-Bas (28,7 % en 2012), en Irlande (25,2 % en 2015) au Royaume-Uni (23,7 % en 2015) et au Danemark (11,6 % en 2015).

Un logement digne est un logement dans lequel l'occupant-e peut vivre sa vie quotidienne sans effets indésirables et potentiellement dangereux pour sa sécurité ou sa santé.

3. LES FACTEURS SOCIAUX AGGRAVANTS DES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT

23

Fondation Abbé Pierre,
23e rapport sur l'état
du mal-logement en
France 2018, disponible
sur :
<http://www.fondation-abbé-pierre.fr/nos-actions/comprendre-et-interpeller/23e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2018#telechargement%2023e%20rapport%202018> & Eurofound (2016), *op. cit.*

24

Sengoelge M., Elling
B., Laflamme L.,
Hasselberg M. (2013),
*Country-level economic
disparity and child
mortality related to
housing and injuries: a
study in 26 European
countries*, Department
of Public Health
Sciences, Division of
Global Health/IHCAR,
Karolinska Institutet,
Stockholm, Sweden,
disponible sur : <https://injuryprevention.bmj.com/content/injuryprev/19/5/311.full.pdf> & Eurofound (2016),
op. cit.

Être un-e enfant, un-e jeune de 18 à 24 ans, un-e ressortissant-e de pays étranger (hors UE) ou une personne seule avec enfants dépendants augmentent les risques d'être confronté-e au mal-logement en Europe.

De nombreuses études démontrent la vulnérabilité des enfants face au mal-logement. En République Tchèque par exemple, une analyse des impacts du mal-logement sur les enfants a estimé qu'environ 37 % des enfants tchèques de 7 à 12 ans vivent dans des ménages mal-logés (température inadéquate du logement, humidité et fuites, manque d'espace, bruit, saleté et vandalisme dans l'environnement de l'enfant). Ces enfants sont particulièrement confrontés à des problèmes de santé, de communication et de scolarité²². L'habitat indigne a en effet des conséquences dramatiques en particulier sur les enfants²³, notamment en termes de santé, de développement, de vie sociale, ou de bien-être (manque de lumière, d'espace), qui peuvent participer à la perpétuation intergénération-

nelle d'un cycle de précarité. Certaines études ont prouvé que la mortalité infantile était fortement associée aux conditions socio-économiques (une forte inégalité des revenus et un niveau économique faible affectent la santé et la sécurité des enfants) et à l'insalubrité des logements, mortalité qui pourrait donc être tout à fait prévenue avec des interventions publiques adéquates²⁴.

LES ENFANTS ET LES FAMILLES MONOPARENTALES

Plusieurs indicateurs d'Eurostat mettent en lumière la situation particulièrement difficile des familles monoparentales au regard de différentes problématiques de mal-logement : taux d'effort financier excessif pour se loger, surpeuplement, indécence...

En matière de coûts du logement, les familles monoparentales sont systématiquement plus impactées par des taux d'effort excessifs que

l'ensemble des familles. **En 2017 dans l'Union Européenne, une famille monoparentale sur cinq (21 %) consacrait plus de 40 % de ses revenus aux dépenses liées au logement, contre 9 % de l'ensemble des familles avec enfants.** Ces

difficultés touchent encore plus massivement les familles monoparentales dans certains pays, comme l'Espagne et le Luxembourg (31 %), le Royaume-Uni (32 %), la Bulgarie (42 %) et la Grèce (72 %).

TABLEAU 7

TAUX DE SURCHARGE DES COÛTS DU LOGEMENT
POUR LES PERSONNES SEULES AVEC ENFANTS DÉPENDANTS
(2017, EN %).

Pays	Familles monoparentales (en %)	Ensemble des familles (en %)
Grèce	72,1	44,2
Bulgarie	41,6	15,6
Royaume-Uni*	32,0	13,1
Luxembourg	31,3	8,9
Espagne	30,6	11,4
Hongrie	28,7	9,4
République Tchèque	27,7	6,6
Roumanie	27,0	10,4
Slovaquie	24,9	7,5
Belgique	23,5	6,6
Italie	21,0	8,1
UE 28*	21	8,7
Allemagne	20,7	9,3
Portugal	20,7	6,7
Lituanie	19,4	5,6
Danemark	18,3	5,8
Croatie*	17,4	3,8
Lettonie	16,1	5,0
Slovénie	14,6	3,9
Irlande	14,1	3,9
Suède	13,6	4,5
Pays-Bas	13,1	3,8
Autriche	12,1	6,0
Pologne	11,6	4,5
Estonie	9,6	3,3
Chypre	7,0	2,2
France	6,7	2,9
Finlande	5,5	1,8
Malte	3,6	1,4

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017 ; * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

Partout en Europe, les familles sont plus exposées à la suroccupation, excepté en Finlande : **dans l'Union Européenne en 2017, presque un quart des ménages avec enfants vivaient dans un logement surpeuplé**, contre 9 % des ménages sans enfants. Dans certains pays, ce sont plus de la moitié des familles qui sont concernées (Pologne, Croatie, Lettonie, Hongrie, Bulgarie), voire les deux tiers en Roumanie (66 %). Or on sait que vivre dans un logement surpeuplé impacte fortement les rapports familiaux,

TABLEAU 8

PRÉVALENCE DES MÉNAGES AVEC ENFANTS PARMI CEUX CONFRONTÉS À LA SUROCCUPATION (2017, EN %).

Pays	Ensemble des familles (en %)	Ensemble des familles monoparentales (en %)
Roumanie	65,9	67,5
Bulgarie	61,2	66,1
Hongrie	60,2	73,7
Lettonie	56,8	70,3
Croatie*	52,3	56,7
Pologne	50,5	68,5
Slovaquie	47,3	53,4
Grèce	40,8	35,4
Italie	40,3	41,7
Lituanie	37,2	43,1
République Tchèque	23,9	41,2
Autriche	23,1	35,0
UE 28*	22,5	22,3
Estonie	20,9	23,5
Slovénie	17,5	27,9
Suède	16,6	32,5
Portugal	15,4	14,1
France	10,7	18,9
Luxembourg	10,2	13,7
Allemagne	9,7	18,8
Danemark	9,6	14,5
Espagne	7,9	5,3
Belgique	7,4	11,6
Royaume-Uni*	6,2	7,2
Finlande	5,2	11,1
Pays-Bas	4,7	9,7
Chypre	4,3	5,0
Malte	4,2	5,0
Irlande	3,8	6

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017 ; * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

sociaux, et peut engendrer dépression, stress et anxiété, comme l'ont démontré plusieurs études dont celle de l'organisation Shelter au Royaume-Uni²⁵.

Là encore, **les familles monoparentales sont souvent les plus durement touchées** (c'est le cas dans 25 pays de l'UE sur 28) et dans des proportions parfois très élevées : elles sont 70 % à être en suroccupation en Lettonie, et jusqu'à 74 % en Hongrie.

Du point de vue de l'indécence des logements, les femmes seules avec enfants sont souvent plus touchées que le reste de la population.

Dans 13 pays de l'Union Européenne, l'humidité du logement affecte plus fortement les femmes seules avec enfants que les hommes seuls avec enfants et que le reste de la population.

Ces inégalités sont particulièrement importantes en Hongrie (40 % des femmes et 25 % de l'ensemble de la population), au Danemark (28 % des femmes et 15 % de l'ensemble de la population), ou encore en Irlande (24 % des femmes et 13 % de l'ensemble de la population).

TABLEAU 9

PRÉVALENCE DES FEMMES SEULES AVEC ENFANTS DÉPENDANTS PARMI LES MÉNAGES CONFRONTÉS À UN LOGEMENT HUMIDE (2017, EN %).

Pays	Parmi les femmes seules avec enfants dépendants (en %)	Parmi l'ensemble de la population (en %)
Hongrie	40,1	24,8
Chypre	36,8	29,3
Slovénie	29,1	22,0
Danemark	27,8	14,9
Royaume-Uni*	26,8	17,0
Belgique	26,2	18,5
Portugal	25,8	25,5
Irlande	23,9	12,6
Pays-Bas	23,8	13,5
Lettonie	23,0	22,8
Allemagne	20,6	12,5
Croatie*	19,9	11,4
France	19,8	11,1
UE 28*	19,1	13,3
Lituanie	18,9	15,7
Luxembourg	18,3	17,4
Estonie	17,4	13,9
Bulgarie	17,3	12,2
Autriche	16,3	11,9
Italie	15,5	16,1
Pologne	15,2	11,9
Grèce	13,7	13,5
Malte	12,3	8,3
République Tchèque	10,8	8,0
Slovaquie	10,8	6,7
Espagne	10,2	11,5
Finlande	9,3	4,2
Roumanie	7,2	11,1
Suède	4,4	7,0

* UE & Croatie : Evolution de 2010 à 2017 ; * Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. Eurostat-EUSILC 2017.

25

Shelter (2015), *Full house? How overcrowded housing affects families*, disponible sur : https://england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_and_research/policy_library/policy_library_folder/full_house_how_overcrowded_housing_affects_families

LES RESSORTISSANTS
D'UN PAYS ÉTRANGER

Être ressortissant d'un pays étranger augmente également le risque d'être confronté à certaines situations de mal-logement, et notamment à la suroccupation, et ce dans tous les pays euro-

péens. Entre 2007 et 2017, les inégalités entre ressortissants de pays étrangers et ressortissants du pays déclarant se sont accrues dans l'UE en matière de logement surpeuplé, en particulier en Pologne, en Slovaquie, en Belgique, aux Pays-Bas.

TABLEAU 10

PRÉVALENCE DES RESSORTISSANTS ÉTRANGERS PARMIS LES PERSONNES CONFRONTÉES
À LA SUROCCUPATION (EN %)

Pays	RESSORTISSANTS DE PAYS ÉTRANGERS		RESSORTISSANTS DU PAYS DÉCLARANT	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Pologne	55,0	+90,3%	36,8	-24,4%
Bulgarie	53,5	-12,9%	37,1	-20,6%
Grèce	52,4	-8,7%	25,3	-2,7%
Italie	50,0	+25,0%	22,2	+4,2%
Croatie*	49,2	-7,2%	37,1	-7,5%
Slovaquie	45	+33,9%	34,3	-15,5%
Slovénie	40,8	-40,7%	10,5	-72,1%
Lettonie	40,2	-28,6%	37,7	-33,4%
Autriche	37,9	-18,5%	8,7	-13,0%
Hongrie	32,5	-52,8%	35,8	-16,9%
République Tchèque	31,6	-26,5%	13,4	-53,8%
Suède	29,4	+49,2%	10,6	+17,8%
Lituanie	29,0	-50,0%	20,8	-57,2%
Portugal	27,0	-22,2%	7,6	-45,3%
UE 28*	26,1	+2,0%	14,5	-6,5%
France	22,5	-26,5%	5,5	-27,6%
Danemark	21,5	+27,2%	7,6	+28,8%
Allemagne	17,0	+3,7%	6,1	+7,0%
Belgique	16,1	+69,5%	2,8	+7,7%
Estonie	15,9	-71,0%	10,9	-70,8%
Espagne	13,7	-29,4%	3,6	+2,9%
Luxembourg	12,5	-13,8%	3,7	+54,2%
Finlande	11,7	+1,7%	6,0	-4,8%
Royaume-Uni*	11	-36,4%	4	-2,4%
Pays-Bas	6,0	+185,7%	3,7	+105,6%
Irlande	5,2	-24,6%	2,0	-53,5%
Chypre	5,0	+35,1%	2,4	+84,6%
Malte	3,6	+33,3%	2,2	-42,1%
Roumanie	:	:	42,1	-17,8%

* Données inexistantes en Roumanie.

* Royaume-Uni : Rupture de série en 2017. * UE 28 & Croatie : Evolution de 2010 à 2017.

LES JEUNES DE 18 À 24 ANS

Dans l'Union Européenne en 2017, 13 % des jeunes âgés de 18 à 24 ans étaient confrontés à une surcharge des coûts du logement, contre 10 % de la population totale.

Si la part des jeunes confrontés à des taux d'effort excessifs a globalement diminué au cours des dix dernières années (-3 %), leur situation s'est toutefois nettement dégradée dans un certain nombre de pays, notamment au Luxembourg (où la part de jeunes confrontés à ces difficultés a augmenté de 198 % entre 2007 et 2017), en Lituanie (+121 %), en Grèce (+91 %), en Autriche (+72 %), en Espagne (+4 %),

au Danemark (+38 %), au Portugal (+36 %), en Allemagne (+17 %).

Ces taux d'effort excessifs concernent plus particulièrement les jeunes dont les revenus sont en-dessous du seuil de pauvreté : 42 % y sont confrontés en moyenne (contre 13 % de l'ensemble des jeunes), avec des proportions très importantes aux Pays-Bas (63 %), au Danemark (84 %) et en Grèce (91 %). Leur situation s'est en outre dégradée dans certains pays, comme en Estonie où la part des jeunes confrontés à ces difficultés a augmenté de 57 % au cours des dix dernières années (et de 94 % chez les jeunes pauvres), alors qu'elle régressait sur la même période parmi l'ensemble de la population (-8 %).

TABLEAU 11

PRÉVALENCE DES JEUNES DE 18 À 24 ANS PARMIS LES PERSONNES CONFRONTÉES
À LA SURCHARGE DES COÛTS DU LOGEMENT (2017, EN %)

Pays	Jeunes pauvres 18-24 ans		Jeunes 18-24 ans		Population totale	
	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017	2017 (en %)	Evolution 2007-2017
Grèce	91,0	+30,7%	45,0	+90,7%	39,6	+150,6%
Danemark	84,1	+21,7%	39,0	+37,8%	15,7	+17,2%
Pays-Bas	63,0	-6,7%	19,9	+5,9%	9,4	-48,6%
Autriche	58,8	+28,9%	11,0	+71,9%	7,1	+31,5%
Allemagne*	57,8	+12,2%	16,8	+17,5%	14,5	0,0%
Suède	52,1	-20,7%	15,9	-20,9%	8,4	+6,3%
République Tchèque	47,8	+41,0%	9,6	+17,1%	8,7	-15,5%
Hongrie	45,1	+15,6%	10,3	-18,3%	10,7	-1,8%
UE 28*	42,4	-2,5%	12,7	-3,1%	10,4	-3,7%
Royaume-Uni	42,1	-22,5%	11,7	-36,4%	12,4	-23,9%
Bulgarie	40,4	-26,4%	15,7	-22,3%	18,9	-10,8%
Finlande	40,4	+15,4%	11,8	+11,3%	4,3	-8,5%
Luxembourg	39,6	+105,2%	12,2	+197,6%	10,0	+156,4%
Lituanie	38,9	+104,7%	12,4	+121,4%	7,2	+50,0%
France	38,4	+29,3%	11,8	+3,5%	4,7	-17,5%
Slovaquie	38,2	-23,6%	6,7	-53,1%	8,4	-52,8%
Roumanie	33,4	-29,2%	14,0	-23,5%	12,3	-37,6%
Estonie	33,1	+93,6%	9,4	+56,7%	4,8	-7,7%
Espagne	30,8	+18,5%	10,2	+43,7%	9,8	+18,1%
Pologne	28,8	-8,3%	8,4	-19,2%	6,7	-36,2%
Italie	28,0	+32,1%	7,3	+5,8%	8,2	+9,3%
Portugal	27,9	+31,0%	9,1	+35,8%	6,7	-9,5%
Slovénie	27,6	+72,5%	3,9	+14,7%	5,2	+4,0%
Lettonie	25,8	-9,5%	5,7	-19,7%	6,9	-30,3%
Belgique	25,7	-46,2%	6,9	-38,4%	9,1	-9,9%
Irlande	23,9	-21,1%	7,3	+2,8%	4,5	+45,2%
Croatie*	19,7	-53,0%	4,3	-65,9%	5,8	-58,9%
Chypre	8,9	+56,1%	2,1	+162,5%	2,8	+64,7%
Malte	6,5	+622,2%	1,1	+450,0%	1,4	-44,0%

* Royaume-Uni : Rupture de données en 2017. * UE, Allemagne & Croatie : Evolution de 2010 à 2017.

QUATRE ZOOMS NATIONAUX SUR LE MAL-LOGEMENT

Les profils des quatre pays européens qui suivent complètent en partie les précédents zooms publiés dans les précédentes éditions de ce rapport²⁶. Ils permettent une approche plus localisée et contextualisée du mal-logement, en réunissant des données Eurostat EU-SILC et des données externes collectées avec l'aide des organisations membres de la FEANTSA.

Les 4 pays présentés sont :

La Pologne

Les Pays-Bas

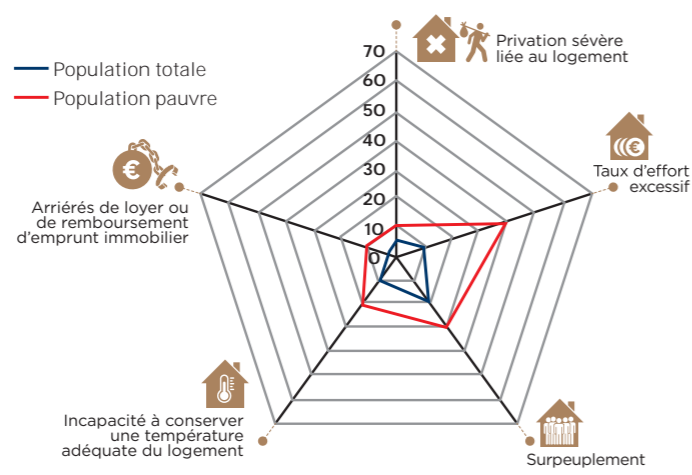
L'Allemagne

Le Portugal

26

Voir FEANTSA et Fondation Abbé Pierre, 2^e Regard sur le Mal-Logement en Europe 2017 et 3^e Regard sur le Mal-Logement en Europe 2018, disponibles sur : <https://www.feantsa.org/fr/report/2018/03/21/le-deuxieme-regard-sur-le-mal-logement-en-europe>

Indicateurs du mal-logement - Union Européenne, 2017 (en %)



POLOGNE

Données récentes sur le sans-abrisme

Il n'existe pas de stratégie systématique au niveau national pour collecter les données sur le sans-abrisme en Pologne. Des recensements Logement et Population de 2001 et 2011 menés tous les 10 ans ont couvert la question de la privation de domicile, mais des limites considérables ont été observées en matière de méthodologie et de définitions.

Par ailleurs, le Ministère de la Famille, du Travail et des Affaires Sociales collecte chaque année les statistiques des centres d'aide sociale de l'ensemble du pays, y compris des statistiques sur l'aide aux personnes sans abri. Les données annuelles de 2017 dénombrèrent 18 135 personnes à qui un abri avait été fourni (ETHOS 2.1 et 3.1) et 41 011 personnes à qui une aide financière avait été attribuée en raison de leur situation sans domicile.

De plus, depuis 2011, le Ministère produit une étude biennale sur le sans-abrisme ; cependant, le secteur associatif pointe du doigt de nombreux biais méthodologiques et considère ces données erronées. Selon l'étude de Février 2017, 33 408 personnes sans abri étaient estimées, dont 6 508 sans-abri dormant à la rue (ETHOS 1) et 26 900 dormaient en abri de nuit et d'urgence (ETHOS 2.1 et 3.1).

Les données annuelles sur l'aide sociale indiquent qu'après un pic en 2013-2014 (plus de 45 000 personnes sans domicile à qui une aide financière avait été attribuée), la tendance a été à la baisse jusqu'en 2017. En l'absence de politique nationale de lutte contre le sans-abrisme, les raisons de cette baisse peuvent se trouver dans une combinaison entre mesures macroéconomiques positives, multiplication des projets financés grâce aux fonds européens et nouveaux outils d'aide sociale générale, en particulier

27

Pour en savoir plus, voir le profil pays Pologne 2018 de la FEANTSA : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-poland?parent=27>

Population totale au 1^{er} janvier 2017 :
37 972 964 personnes

PIB/habitant en 2017 (Parité de Pouvoir d'Achat – Indice : UE 28 = 100) : 70

Nombre connu de personnes sans-domicile :
33 408 personnes estimées en 2017

Pourcentage de ménages pauvres : 15 %

Sources : Eurostat / EUSILC 2017 & FEANTSA

un programme introduit en 2016 permettant à chaque famille polonaise de recevoir une allocation mensuelle de 500 PLN (environ 115 €) par enfant (à l'exclusion de l'aîné), sans considération de la situation financière. Le « Programme National pour le Logement », démarré fin 2016 par le gouvernement polonais, a fixé un objectif positif axé sur la lutte contre le sans-abrisme, mais des détails pratiques du programme sont devenus contre-productifs selon les associations de terrain : l'accent est toujours mis sur le développement d'un système d'hébergements d'urgence, au lieu d'être mis sur une transition graduelle vers les services d'insertion par le logement. Il manque également d'instruments financiers fiables pour les infrastructures des services d'aide aux personnes sans domicile.

La durée des épisodes de sans-abrisme est en augmentation en Pologne : en 2017, environ un quart de la population sans abri reste dans cette situation durant plus de 10 ans²⁷.

Contexte des marchés du logement en Pologne

En Pologne en 2017, 84 % de la population étaient propriétaires d'un logement (11,1 % de ménages accédant à la propriété, 73,1 % de ménages propriétaires de plein droit) et 16% étaient locataires (4,3% au prix du marché et 11,5% à prix réduit

ou gratuit)²⁸. Selon le Recensement National de 2011, 10,7% du stock de logements est loué à des prix réduits, dont 5,7% de logement social ou communal, 2,1% de locations coopératives, 1,2% de logements gérés par des entreprises d'Etat et 1,2% gérés par le Trésor public. La demande d'achats de logements en Pologne s'accroît en raison des bonnes performances économiques du pays, des augmentations salariales, de la baisse du taux de chômage et des taux d'intérêts historiquement bas. Le manque d'offre, les prix de construction et les changements dans les programmes publics pour le logement ont donc entraîné une ré-augmentation des prix à l'achat depuis 2014. Cependant, dans les grandes villes, ces prix restent encore en dessous du pic ayant précédé la récession de 2008 : de 2004 à 2007, la bulle immobilière polonaise a été nourrie par l'afflux d'investissements succédant à l'accession du pays à l'UE, ainsi que par les taux d'intérêts bas et le développement des crédits hypothécaires. Après la récession, le Zloty polonais s'est très fortement dévalué, et les emprunts – majoritairement libellés en devises étrangères – sont devenus très difficiles à rembourser.

Le programme « Loger les jeunes » a été clôturé en Janvier 2018, ce qui a entraîné la baisse de la vente d'unités de logement à bas coûts. Ce programme de subventions avait été introduit en 2014 pour aider les jeunes de moins de 35 ans, isolés ou en famille, à acheter leur premier appartement. Le nouveau gouvernement dirigé par le Parti Droit et Justice (PiS) a remplacé ce programme par un « Programme National pour le Logement », démarré fin 2016, qui inclut le développement d'unités abordables à la location incluant une option de rachat²⁹. En plus des critiques citées plus haut en matière de lutte contre le sans-abrisme, la législation rattachée au programme est devenue le sujet de vives critiques associatives, à cause du manque de protection

pour les droits des locataires qui facilite les procédures d'expulsion.

Un appel transnational pour des projets Logement d'Abord, financé par le Fonds Social Européen, a été annoncé en 2018 avec un budget de 45 millions PLN (soit environ 10,5 millions d'euros). Les projets seront mis en œuvre sur la période 2019-2023³⁰. En Pologne, des programmes de logement social et abordable ont déjà pu bénéficier du plan Juncker d'investissement³¹.

28

Eurostat 2017.

29

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Poland/Price-History>

30

Fiche Pays Pologne, FEANTSA, 2018, disponible sur : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-poland?bcParent=27>

31

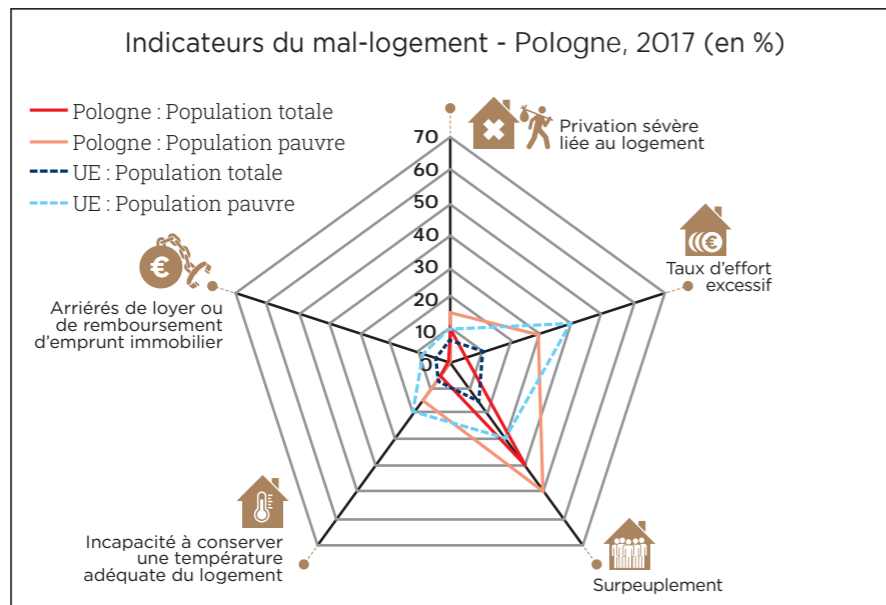
Pour en savoir plus : https://ec.europa.eu/commission/commissioners/2014-2019/katainen/announcements/investment-plan-europe-eib-and-bgk-establish-investment-platform-social-and-affordable-housing_en

● Chiffres clés du mal-logement et évolutions entre 2007 et 2017

Population générale			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 6,7 % Pauvres : 30,4 %	Total : -36 % Pauvres : -8 %	Total : -13 % Pauvres : +3 %
Coûts totaux des logements (€ PPA/mois)	Total : 320,4 € PPA/mois Pauvres : 257,2 € PPA/mois	Total : +51 % Pauvres : +54 %	Total : -4 % Pauvres : -5 %
Arriérés de loyer/emprunt immobilier	Total : 1,1 % Pauvres : 1,6 %	Total : -8 % Pauvres : -30 %	Total : -15 % Pauvres : -33 %
Surpeuplement	Total : 40,5 % Pauvres : 49,8 %	Total : -23 % Pauvres : -28 %	Total : 0 % Pauvres : -16 %
Privation sévère liée au logement	Total : 9,8 % Pauvres : 16 %	Total : -62 % Pauvres : -66 %	Total : +4 % Pauvres : -19 %
Incapacité à maintenir une température adéquate du logement	Total : 6 % Pauvres : 15,1 %	Total : -74 % Pauvres : -62 %	Total : -15 % Pauvres : -9 %
Jeunes de 18 à 24 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 8,4 % Pauvres : 28,8 %	Total : -19 % Pauvres : -8 %	Total : +6 % Pauvres : +14 %
Enfants de moins de 18 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Surpeuplement	Total : 51,5 % Pauvres : 62,5 %	Total : -20 % Pauvres : -18 %	Total : 0 % Pauvres : -15 %

Les indicateurs de prix (taux d'effort excessif, arriérés) restent en-dessous de la moyenne européenne en Pologne, malgré une augmentation de 51% des coûts totaux des logements entre 2007 et 2017. La population polonaise reste en revanche massivement logée de manière inadéquate, avec des taux de surpeuplement et de

privation sévère liée au logement parmi les plus forts d'Europe – bien que ces pourcentages aient baissé entre 2007 et 2017. Le surpeuplement touche tout particulièrement les enfants de moins de 18 ans : 62,5% des enfants en-dessous du seuil de pauvreté vivent dans un logement surpeuplé.



PAYS-BAS

32
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/51/dakloos-vaker-jong-en-niet-westers>

33
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/22/cijfers-maatschappelijke-opvang-2016>

34
Ces réformes ont été provoquées par un contentieux européen arbitrant en faveur des opérateurs immobiliers privés, dans des affaires les opposant aux bailleurs sociaux accusés de concurrence déloyale. La Commission Européenne a forgé une définition résiduelle du Service d'Intérêt Economique Général concernant le logement social dans le premier contentieux qu'elle a eu à traiter sur le sujet, en 2001, sur le financement des politiques de logement social irlandaises. Depuis, pour la Commission, le logement social doit être destiné « aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions de marché ». Les pays où le logement social est universaliste, c'est-à-dire destiné à l'ensemble de la population sans considération de ressources, comme les Pays-Bas, sont donc sommés de revoir leur offre de logement social à la baisse au nom de la compatibilité de l'organisation des politiques de logement social nationales avec le droit de la concurrence. Pour en savoir plus, voir Brice Daniel (2018), « Le procès européen fait au logement social – Le droit européen et la faillibilité du logement social en France, aux Pays-Bas et en Suède », Actes de la recherche en sciences sociales 2018/1 (N° 221-222), p. 64-79.

Données récentes sur le sans-abrisme

En 2016, le Bureau National des Statistiques (CBS) a estimé à 31 000 le nombre de personnes sans-domicile âgées de 18 à 65 ans aux Pays-Bas³². Cela couvre les personnes qui ont été enregistrées comme sans-domicile par une autorité locale (personnes dormant à la rue ETHOS 1.1, personnes en hébergements d'urgence et de court-terme ETHOS 1.2 et 3, personnes dormant chez des proches de manière irrégulière ETHOS 8.1). 40% de cette population étaient concentrés dans les villes principales d'Amsterdam, Rotterdam, La Hague et Utrecht (aussi connues sous le nom de "G4").

De son côté, la Fédération néerlandaise des hébergements d'urgence, Federatie Opvang, compte le nombre de personnes ayant demandé de l'aide et/ou ayant été reçu dans une structure d'hébergement (et ne tient donc pas compte des personnes n'ayant jamais eu recours au dispositif). En 2016, les structures membres de Federatie Opvang ont reporté avoir aidé 60 000 personnes³³, comparé à 58 000 en 2015.

Le nombre de familles sans-abri a augmenté aux Pays-Bas : en 2013, les chiffres du CBS décomptaient 16 000 femmes et 2 500 enfants ; en 2016, presque 19 000 femmes et 4 000 enfants sans-domicile étaient décomptés. L'ampleur de la privation de domicile parmi les jeunes est également alarmante : en 2016, 41 % des personnes sans-domicile avaient entre 18 et 30 ans, contre 27 % en 2015, soit une augmentation de 8 300 à 12 400 jeunes sans-domicile. Les jeunes en question sont plus souvent issus de l'immigration (59%) que le reste de la population sans-domicile (49%). La part de personnes issues de l'immigration dont le pays d'origine est hors UE et la part de personnes avec des troubles de l'apprentissage sont en augmentation parmi la population sans-domicile.

Population totale au 1^{er} janvier 2017 :
17 081 507 personnes

PIB/habitant en 2017 (Parité de Pouvoir d'Achat – Indice : UE 28 = 100) : 128

Nombre connu de personnes sans-domicile :
31 000 en 2016 selon les chiffres officiels / 60 000 selon les chiffres associatifs

Pourcentage de ménages pauvres : 13,2 %

Sources : Eurostat / EUSILC 2017 & FEANTSA

Contexte des marchés du logement aux Pays-Bas

Après un boom immobilier qui a duré presque 15 ans, le marché du logement néerlandais a été impacté par la grande récession de 2008. Mais depuis la reprise en 2014, les prix des logements à l'achat sont en hausse accélérée, en raison d'une forte demande (nourrie par des taux d'intérêts bas – 2,39% en mars 2018 – , de multiples incitations fiscales et une forte croissance économique) et d'une offre insuffisante. En mars 2018, seulement 5 986 permis de construire ont été délivrés, une baisse de 19,8% en un an. Les loyers augmentent partout, non seulement dans les quatre plus grandes villes (Amsterdam, La Hague, Rotterdam, Utrecht), mais également dans les municipalités plus petites où les hausses les plus importantes ont été observées pour l'année 2017.

Environ 92% du marché locatif est classifié comme marché à loyers régulés par les plafonds du logement social. Malgré des réformes gouvernementales menées en faveur de la résidualisation du logement social³⁴, les plafonds de revenus pour les bénéficiaires sont augmentés chaque année (40 349 € en 2017). Au niveau réglementaire, les associations de logement doivent attribuer chaque année 80% de leurs unités vacantes à des ménages ayant

des revenus en dessous du plafond, mais sont autorisés à attribuer 10% de ces unités vacantes à des ménages ayant des revenus supérieurs. En réalité, bon nombre de ménages à haut revenus sont bénéficiaires des logements à loyer régulé. Afin de limiter les effets de cette politique, les taux d'augmentation des loyers régulés sont conditionnés aux revenus depuis 2015 : les ménages ayant des revenus inférieurs à un certain montant ne peuvent voir leur loyer augmenter que de 1,5 % par an maximum (en plus de l'inflation), tandis que le plafond d'augmentation pour les ménages aux revenus les plus hauts est de 4% (en plus de l'inflation). Les listes d'attente pour un logement locatif social peuvent durer jusqu'à 12 ans. A cela s'ajoute les 8 % du marché locatif considéré comme du "marché libre", où les augmentations des loyers de base (hors services et charges additionnelles) ne peuvent prendre effet qu'une fois par an et sont fixées librement par les clauses du contrat locatif. Entre 2016 et 2017, l'augmentation de ces loyers a été en moyenne de 1,6% dans l'ensemble du pays (après des augmentations successives depuis 2013), et de 2,5 % à Amsterdam³⁵.

Les taux d'arriérés et de surendettement sont élevés aux Pays-Bas : les politiques publiques ont toujours promu l'accès à la propriété depuis les années 1980, en permettant une déduction fiscale totale sur les intérêts d'emprunts immobiliers (selon certaines conditions, dont la résidence principale et une durée d'emprunt maximale de 30 ans). Selon le FMI, cette politique aurait des effets déformants pour le marché immobilier : les importants allègements fiscaux encourageraient les ménages à dépenser plus dans leur logement que ce qu'ils ne peuvent réellement assumer financièrement. Selon les associations, le surendettement est un frein de plus en plus conséquent pour l'accès au logement des ménages : un ménage sur cinq serait gravement endetté³⁶.

Les projets Logement d'Abord continuent de se multiplier et existent maintenant dans 17 villes des Pays-Bas³⁷.

35

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Netherlands/Price-History>

36

FEANTSA (2018), Fiche Pays des Pays-Bas, disponible sur : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-the-netherlands?bcParent=27>

37

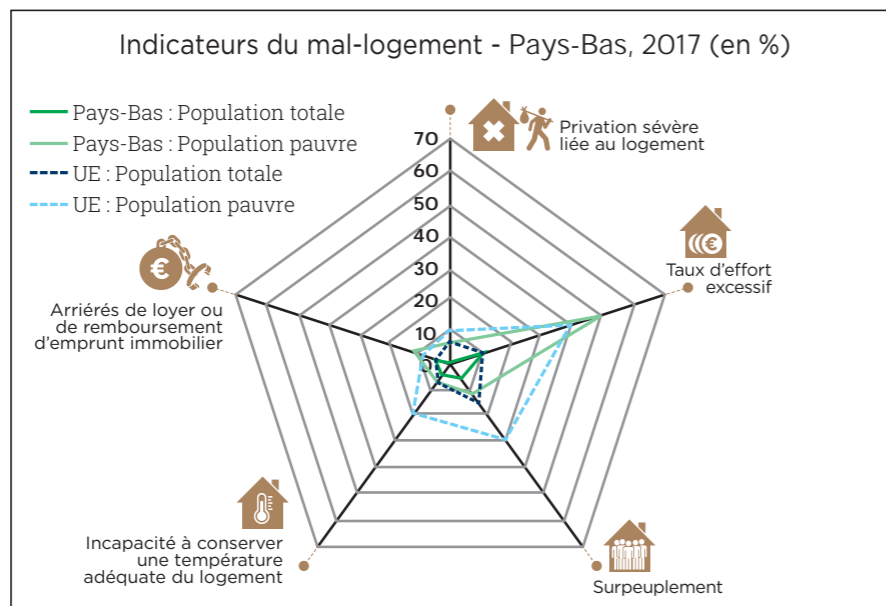
https://housingfirsteurope.eu/country/netherlands?content_type=research

● Chiffres clés du mal-logement et évolutions entre 2007 et 2017

Population générale			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 9,4 % Pauvres : 40,9 %	Total : -47 % Pauvres : -32 %	Total : -12 % Pauvres : -5 %
Coûts totaux des logements (€ PPA/mois)	Total : 645,3 € PPA/mois Pauvres : 549,4 € PPA/mois	Total : -23 % Pauvres : -28 %	Total : -6 % Pauvres : -7 %
Arriérés de loyer/emprunt immobilier	Total : 3,1 % Pauvres : 10,5 %	Total : +11 % Pauvres : +21 %	Total : -3 % Pauvres : +33 %
Surpeuplement	Total : 4,1 % Pauvres : 14,6 %	Total : +116 % Pauvres : +152 %	Total : +3 % Pauvres : 0 %
Privation sévère liée au logement	Total : 1 % Pauvres : 4,3 %	Total : +25 % Pauvres : +26 %	Total : -28 % Pauvres : 0 %
Incapacité à maintenir une température adéquate du logement	Total : 2,4 % Pauvres : 7,8 %	Total : +50 % Pauvres : +70 %	Total : -8 % Pauvres : -1 %
Jeunes de 18 à 24 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 19,9 % Pauvres : 63 %	Total : +6 % Pauvres : -7 %	Total : 0 % Pauvres : -10 %
Enfants de moins de 18 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Surpeuplement	Total : 5,1 % Pauvres : 17,4 %	Total : +112 % Pauvres : +211 %	Total : 0 % Pauvres : +2 %

Les coûts du logement aux Pays-Bas restent parmi les plus élevés d'Europe, et impactent tout particulièrement les jeunes de 18 à 24 ans : 63% des jeunes en-dessous du seuil de pauvreté sont en taux d'effort excessif. Entre 2007 et 2017, les indicateurs de coûts du logement ont eu tendance à baisser, mais cela doit être pris avec précaution car une rupture de série a été obser-

vée dans les données EUSILC en 2016 aux Pays-Bas. Si les ménages sont proportionnellement peu confrontés au logement inadéquat comparé au reste de l'Europe, le nombre de personnes pauvres vivant dans un logement surpeuplé a plus que doublé depuis 2007, voire même triplé pour les enfants en-dessous du seuil de pauvreté.



38

Ces estimations annuelles effectuées par BAGW sont basées sur différentes études, dont certaines remontent aux années 1990, et la définition de la privation de domicile y est entendue dans son sens large, c'est-à-dire toutes les catégories ETHOS (ce qui inclut le fait de dormir chez des proches ou en couchsurfing).

39

Eurostat/EUSILC, 2017.

40

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Price-History>

ALLEMAGNE

● Données récentes
sur le sans-abrisme

Il n'existe pas de collecte nationale officielle de données sur le sans-abrisme en Allemagne. En Rhénanie du Nord-Westphalie, le l'änder le plus peuplé d'Allemagne, une collecte de données régulière a été mise en place dans le cadre d'un plan d'action régional de lutte contre le sans-abrisme. En 2017, une enquête sur une journée (30 Juin) a décompté 19 459 personnes hébergées en abris de nuit ou en hébergement temporaire par des autorités locales et 12 827 personnes ayant reçu de l'aide par le secteur d'aide aux sans abri durant le mois précédent l'enquête.

L'organisation BAG W (fédération des services d'aide aux personnes sans-domicile en Allemagne) publie chaque année des estimations basées sur ses propres méthodologies de suivi et sur les études et statistiques régionales existantes. Les études les plus récentes ont conclu à une estimation de 860 000 personnes sans domicile en Allemagne en 2016 (dont 440 000 réfugiés en abris pour demandeurs d'asile)³⁸. Selon ces mêmes estimations, le nombre de personnes dormant à la rue aurait augmenté de 39 000 à 52 000 personnes entre 2014 et 2016, soit une augmentation de 33 % en deux ans. Le nombre de familles sans domicile aurait augmenté de 31 % sur cette même période, tandis que le nombre de personnes sans domicile isolées (hors réfugiés) aurait augmenté de 22 % (de 239 000 à 294 000 personnes). Le manque de petits logements abordables disponibles pour les personnes isolées est pointé du doigt par les associations : en 2016, on comptait 5,2 millions d'appartements T1 et T2, pour 16,8 millions de ménages d'une personne. Sur les 420 000 personnes sans domicile estimées (hors réfugiés sans domicile) en Allemagne en 2016, 73 % étaient des hommes, 27 % étaient des femmes, 8 % des enfants et adolescents.

Population totale au 1^{er} janvier 2017 :
82 521 653 personnes

PIB/habitant en 2017 (Parité de Pouvoir d'Achat
– Indice : UE 28 = 100) : 123

Nombre connu de personnes sans-domicile :
860 000 estimées sans domicile sur l'année 2016

Pourcentage de ménages pauvres : 16,1 %

Sources : Eurostat / EUSILC 2017 & FEANTSA

● Contexte des marchés
du logement en Allemagne

L'Allemagne est un pays où les marchés du logement ont historiquement été stables, comparé aux autres pays européens ; la forte proportion de locataires et la régulation du marché locatif en furent les principales raisons. 51,4 % des ménages sont propriétaires de leur logement (26 % avec une hypothèque ou un emprunt immobilier en cours, 26 % sans emprunt ou hypothèque) et 48,6 % en sont locataire (40 % au prix du marché, 9 % à prix réduit ou gratuit)³⁹. Une grande sécurité d'occupation, la protection contre les expulsions arbitraires, la présomption selon laquelle le contrat est à durée indéterminée sauf si le locataire souhaite y mettre un terme, une représentation via des organisations de locataires sont autant d'éléments qui favorisent la protection des locataires sur le marché locatif allemand.

Après avoir été l'un des seuls pays européens à éviter un effondrement du marché immobilier après la récession de 2008, l'augmentation des prix annuels à l'achat s'est accélérée à partir de 2014 : les prix à l'achat ont augmenté de 5,2 % sur l'année 2015, de 8,4 % en 2016, et de 3 % en 2017 (pourcentage ajusté en fonction du taux d'inflation)⁴⁰. Cette augmentation peut être attribuée à la conjugaison entre une faible activité

de construction, des taux d'intérêts bas, une demande accrue alimentée par la croissance économique et de forts flux d'immigration.

Les prix locatifs sont en hausse continue depuis quelques années en Allemagne : les loyers pour des nouveaux contrats ont augmenté de 4,9 % entre 2015 et 2016 et de 4,5 % entre 2016 et 2017. Sur le long terme, ces mêmes loyers ont augmenté de 65 % entre 1990 et 2017, alors que les loyers des contrats existants ont augmenté de 104 % sur la même période. La régulation des loyers interdit aux propriétaires de remettre un logement en location à un prix supérieur à 10 % de la demande locative comparable localement. Concernant l'augmentation en cours de bail, des clauses d'augmentation périodique forfaitaire ou des clauses d'indexation sont autorisées dans les contrats locatifs, mais si aucune clause ne figure dans le bail, le propriétaire peut demander à son locataire une augmentation avec un maximum de 20 % tous les trois ans. Le locataire a trois mois pour négocier, accepter ou refuser cette augmentation, et en cas de refus du locataire, le propriétaire peut se tourner vers le juge. Le loyer déterminé par le juge, en fonction des loyers pratiqués pour des logements comparables, s'appliquera alors de plein droit ; le locataire reste libre de résilier son bail. Ces méthodes d'encadrement demandent, pour fonctionner et informer les locataires, les bailleurs et l'action des juges, une connaissance des prix pratiqués. C'est ainsi au niveau des municipalités que des outils de comparaison des loyers ont été développés, les « miroirs des loyers » (« Mietspiegel »), dont les modalités de calcul varient selon les décisions locales⁴¹.

Berlin est au cœur de la pénurie de logement en Allemagne : en 2017, la construction de 12 800 logements (soit une augmentation de 20 % par rapport à 2016) n'a pas correspondu aux besoins annuels de plus de 20 000 unités résidentielles⁴².

La situation est similaire à Munich (où les prix à la location et à l'achat sont les plus élevés d'Allemagne), Hambourg, Stuttgart, Francfort, Cologne, Düsseldorf.

Différentes actions publiques pour l'accès au logement existent, principalement d'aide aux primo-accédants. Des avantages fiscaux sont prévus pour inciter les investisseurs à construire du logement abordable. Le stock de logement social est en déclin continu en Allemagne : il est passé de 2,9 millions d'unités en 1990 à 1,2 millions d'unités en 2017. La privatisation du logement social a débuté en 1989 avec l'abolition du statut d'utilité publique qui réunissait les coopératives et les sociétés publiques de logement communal : les coopératives sont alors entrées en compétition avec les bailleurs privés à but lucratif. Dans le paysage européen des années 1980 de désengagement des Etats des politiques de logement, la privatisation du logement social allemand s'est caractérisée par le caractère massif des ventes : les communes qui possédaient les sociétés de logement social ont vendu leur patrimoine par dizaines de milliers de logements⁴³.

Fin 2018, la chancelière allemande Angela Merkel a annoncé que la lutte contre la pénurie de logements abordables deviendrait une priorité pour le gouvernement fédéral, avec un objectif de construction de 1,5 millions de nouveaux logements et de 100 000 nouveaux logements sociaux d'ici 2021. Parmi les mesures prévues figurent de nouvelles incitations fiscales pour encourager les bailleurs privés à construire du locatif, une augmentation des aides au logement pour les ménages pauvres, la révision des normes de construction pour bâtir plus rapidement, la vente de foncier appartenant au gouvernement fédéral aux municipalités à des taux préférentiels pour la construction de logement abordable⁴⁴.

41

Vorms B. (2012), « Le modèle allemand de régulation des loyers est-il transposable en France ? », *Métropolitiques*, disponible sur : <https://www.metropolitiques.eu/Le-modele-allemand-de-regulation.html>

42

<https://www.thelocal.de/20180920/rising-rents-and-stiff-competition-what-you-need-to-know-about-germanys-housing-market>

43

Lechevalier Hurard L. (2008), « Le démantèlement du logement social allemand », *Citégo / Cités Territoires Gouvernance*, disponible sur : <http://www.citego.org/bdf/fiche-document-726-fr.html>

44

Reuters, "Germany sets out measures to tackle affordable housing shortage", 21 Septembre 2018, disponible sur : <https://www.reuters.com/article/us-germany-politics-housing/germany-sets-out-measures-to-tackle-affordable-housing-shortage-idUSKCN1M11YA>

Officiellement, l'insertion par le logement de long-terme est la pratique dominante dans la lutte contre le sans-abrisme en Allemagne, et ce depuis les années 1990 : depuis 1984, les lois sociales de la République Fédérale incluent un principe légal selon lequel les soins ambulatoires sont prioritaires sur les soins institutionnalisés. Cependant, dans les faits, l'approche « en escaliers » reste répandue, surtout pour les personnes sans domicile isolées. Selon BAG W,

85 % des services d'aide proposés par les ONG ont une approche d'accompagnement ambulatoire dans le cadre de stratégies d'insertion par le logement, et 15 % utilisent une approche d'accompagnement centralisée et institutionnalisée dans le cadre d'hébergements d'urgence et d'institutions spécialisées⁴⁵.

● Chiffres clés du mal-logement et évolutions entre 2007 et 2017

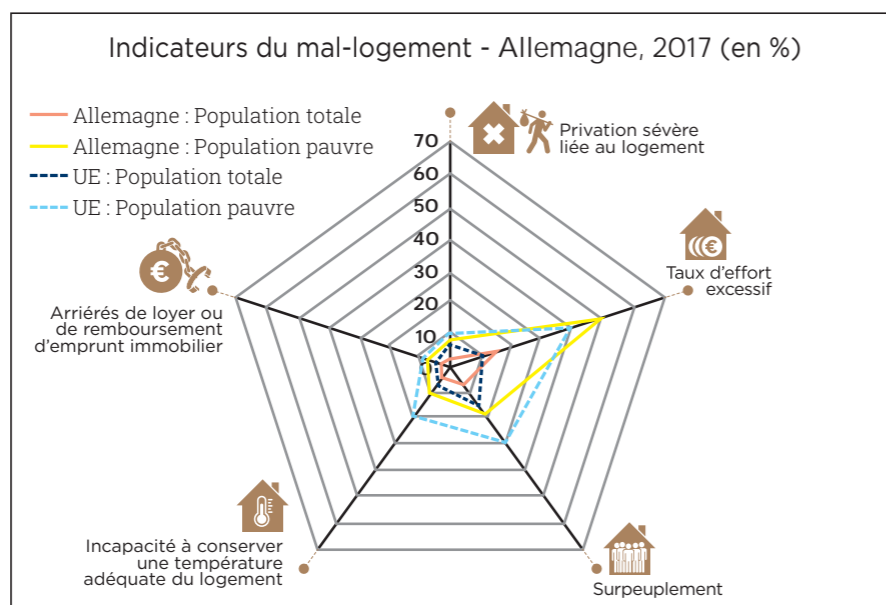
Population générale			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 14,5 % Pauvres : 48,5 %	Total : 0 % Pauvres : +15 %	Total : -8 % Pauvres : -3 %
Coûts totaux des logements (€ PPA/mois)	Total : 718 € PPA/mois Pauvres : 555,6 € PPA/mois	Total : -8 % Pauvres : -1 %	Total : -1 % Pauvres : 6 %
Arriérés de loyer/emprunt immobilier	Total : 1,7 % Pauvres : 5,3 %	Total : -23 % Pauvres : +18 %	Total : +6 % Pauvres : +29 %
Surpeuplement	Total : 7,2 % Pauvres : 18,6 %	Total : +11 % Pauvres : +19 %	Total : 0 % Pauvres : -1 %
Privation sévère liée au logement	Total : 1,8 % Pauvres : 5,4 %	Total : 0 % Pauvres : +10 %	Total : -5 % Pauvres : -10 %
Incapacité à maintenir une température adéquate du logement	Total : 3,3 % Pauvres : 9,8 %	Total : -39 % Pauvres : -34 %	Total : -11 % Pauvres : -21 %
Jeunes de 18 à 24 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 16,8 % Pauvres : 57,8 %	Total : +17 % Pauvres : +12 %	Total : -2 % Pauvres : +1 %
Enfants de moins de 18 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Surpeuplement	Total : 10,7 % Pauvres : 21,1 %	Total : 27 % Pauvres : +9 %	Total : +3 % Pauvres : -20 %

45

Fiche Pays Allemagne, FEANTSA, 2018, disponible sur : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/18/country-profile-germany?bcParent=27>

Les coûts du logement en Allemagne sont parmi les plus élevés d'Europe, et impactent tout particulièrement les personnes ayant des revenus en-dessous du seuil de pauvreté et les jeunes de 18 à 24 ans. Le nombre de ménages pauvres en

arriérés immobiliers est en légère augmentation, et si les ménages sont proportionnellement peu confrontés au logement inadéquat comparé au reste de l'Europe, un enfant sur dix vit dans un logement surpeuplé en Allemagne.



PORTUGAL

Données récentes sur le sans-abrisme

Il n'existe pas de données officielles sur le sans-abrisme au niveau national au Portugal. Néanmoins, un travail de consolidation et de standardisation des données collectées au niveau local par les entités responsables de la stratégie nationale de lutte contre le sans-abrisme (ENPISA) est en cours.

En 2009, une enquête par l'Institut de Sécurité Sociale a identifié 2 133 personnes sans domicile sur une nuit au Portugal, dont 922 dormaient à la rue (ETHOS 1.1), 1 088 étaient en hébergement d'urgence (ETHOS 2.1), 43 étaient en institutions (pénitentiaires ou centres de santé mentale (ETHOS 6.1 et 6.2) et 80 étaient dans une situation non catégorisée. 63 % de l'ensemble de ces personnes enquêtées étaient localisées à Porto et Lisbonne. 82 % étaient des hommes, 82 % étaient de nationalité portugaise, plus de 60 % étaient âgés entre 30 et 40 ans. 28 % avaient des problèmes d'addiction aux drogues, 19 % souffraient d'alcoolisme, et 11 % avaient des problèmes de santé mentale.

A Lisbonne, selon une enquête flash d'une nuit menée en 2015 par l'entité responsable de l'action sociale dans la capitale, 431 personnes étaient comptées à la rue et 387 hébergées en abris de nuit (ETHOS 1 et 2). A Porto sur une nuit en 2013, 300 personnes à la rue et 1 300 en hébergement temporaire étaient décomptées.

Contexte des marchés du logement au Portugal

Au Portugal, 74,7 % de la population est propriétaire de son logement (37 % avec un prêt ou une hypothèque en cours, 37 % sans prêt en cours) et 25,3 % est locataire (13 % à prix du marché, 12 % à prix réduit ou gratuit)⁴⁶. Il s'agit de l'un des plus forts taux de propriétaires en Europe, qui résulte

Population totale au 1^{er} janvier 2017 :
10 309 573 personnes

PIB/habitant en 2017 (Parité de Pouvoir d'Achat – Indice : UE 28 = 100) : 77

Nombre connu de personnes sans-domicile :
2 133 estimées sans domicile sur une nuit en 2009

Pourcentage de ménages pauvres : 18,3 %

Sources : Eurostat / EUSILC 2017 & FEANTSA

de généreuses aides gouvernementales à partir des années 1990. Le secteur du logement social est très résiduel, environ 3 % de l'ensemble du marché et 16 % du marché locatif.

La récession de 2008 a fortement marqué le marché immobilier portugais, qui a connu un effondrement des prix à l'achat entre 2007 et 2009 puis entre 2010 et 2014. Les prix ont connu un nouvel essor à partir de 2014, et leur augmentation a été parmi les plus fortes d'Europe en 2018 (9,5 %)⁴⁷. La demande de logement, domestique et internationale, augmente rapidement : entre le 3^e trimestre de 2016 et celui de 2017, le nombre total de transactions résidentielles a augmenté de 23 %, et la valeur de ces transactions s'est accrue de 34 % sur la même période pour atteindre 4,86 milliards d'euros⁴⁸. Les coûts de transaction sont plus faibles au Portugal que dans d'autres pays européens, et il n'existe pas de restrictions sur la propriété par des investisseurs étrangers, ce qui engendre une forte attractivité du marché immobilier portugais pour ceux-ci. Des mécanismes incitatifs spécifiques sont mis en place pour attirer les investisseurs étrangers : le gouvernement s'est engagé à allouer un permis de résidence de 5 ans aux ressortissants hors-UE qui achètent une propriété d'une valeur minimum de 500 000 euros ; le permis permet de travailler ou d'étudier, de

46 Eurostat/EUSILC, 2017.

47 <http://www.theportugalnews.com/news/portugal-on-track-for-biggest-property-price-rise-in-europe/46741>

48 Statistiques Portugal, Janvier 2018, <https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=ine-main&xpid=INE-main&xpid=INE-main>

voyager dans l'espace Schengen, et permet de demander la résidence permanente après 5 ans. En 2017, un nouvel impôt sur la fortune a été introduit⁴⁹, applicable aux propriétés de valeur élevée (supérieure à 600 000 euros), et a eu un impact négligeable sur le marché de l'immobilier de luxe. Le taux de vacance immobilière au Portugal est parmi les plus hauts d'Europe : en 2011, 32 % de logements conventionnels inoccupés (c'est-à-dire vacants ou dédiés à un usage saisonnier/secondaire) étaient comptabilisés dans l'ensemble du pays, ce qui correspond à plus d'un logement sur quatre qui n'est pas un domicile.

La récession a également eu un impact dramatique sur l'activité de construction, qui a décliné de 90% entre 2007 (65 650 unités de logement construites) et 2014 (6 785 unités construites). Des signes de rétablissement ont été observés ces dernières années, mais les niveaux sont toujours loin d'être suffisants par rapport à la demande croissante. Les taux d'intérêts sur les emprunts hypothécaires sont en chute continue depuis 2012, et sont actuellement exceptionnellement bas (1,017 % en novembre 2017). Le marché hypothécaire portugais est extrêmement sensible aux changements des taux d'intérêts : selon la Fédération Hypothécaire Européenne (EMF), plus de 93 % des nouveaux prêts hypothécaires ont des taux d'intérêts variables ou une période initiale de fixation du taux inférieure à un an. Malgré cela, les prêts liés au logement sont en baisse depuis 2011.

Entre 2008 et 2010, les expulsions dues au non-paiement du loyer ont augmenté d'environ 9,7 %. Une loi a été passée par le gouvernement en août 2012 afin d'offrir des protections et des droits supplémentaires aux propriétaires⁵⁰; cette loi a introduit des délais plus rapides pour faciliter les expulsions locatives, et une clause de suspension du contrôle des loyers d'une durée

de 5 ans pour libéraliser les contrats locatifs. Cette réforme de 2012 du marché locatif était l'une des conditions pour l'obtention du plan de sauvetage national (qui faisait suite à la récession de 2008 et s'élevait à 78 milliards d'euros) prévu par le FMI, la BCE et la Commission Européenne. Avec les mesures imposées par la Troïka, les nombreuses coupes dans les aides sociales – allocations chômage, revenus minimum, et aides plus spécifiques comme l'aide aux mères seules – ont accéléré la précarisation d'une partie de la population.

Le Portugal a théoriquement adopté, pour la première fois, une approche d'insertion par le logement dans le cadre de la stratégie nationale d'intégration des personnes sans domicile (ENIPSSA) pour la période 2017-2023. Elle affirme que les personnes ne doivent pas rester en hébergement temporaire pour de longues périodes et que des solutions permanentes de logement doivent être trouvées. La mise en œuvre de cette stratégie est maintenant à concrétiser. Les projets Logement d'Abord se développent également au Portugal. A Lisbonne, un programme partenarial engagé en 2009 a donné d'excellents résultats : en 2012, 85 à 90 % des 65 résidents atteints de problèmes de santé mentale étaient restés dans leur logement depuis le lancement du projet⁵¹.

49

Adicional Imposto Municipal Sobre Imóveis (AIMI).

50

Pour en savoir plus, voir <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Portugal/Price-History>.

51

Fiche Pays Portugal, FEANTSA, 2018, disponible sur : <https://www.feantsa.org/en/country-profile/2016/10/19/country-profile-portugal?bcParent=27>

● Chiffres clés du mal-logement et évolutions entre 2007 et 2017

Population générale			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 6,7 % Pauvres : 26 %	Total : -9 % Pauvres : +18 %	Total : -11 % Pauvres : -11 %
Coûts totaux des logements (€ PPA/mois)	Total : 255 € PPA/mois Pauvres : 210,8 € PPA/mois	Total : 0 % Pauvres : +27 %	Total : -2 % Pauvres : -9 %
Arriérés de loyer/emprunt immobilier	Total : 3,6 % Pauvres : 8,7 %	Total : +16 % Pauvres : +32 %	Total : 0 % Pauvres : +7 %
Surpeuplement	Total : 9,3 % Pauvres : 17,7 %	Total : -42 % Pauvres : -17 %	Total : -8 % Pauvres : -11 %
Privation sévère liée au logement	Total : 4 % Pauvres : 9,3 %	Total : -47 % Pauvres : -31 %	Total : -18 % Pauvres : -18 %
Incapacité à maintenir une température adéquate du logement	Total : 20,4 % Pauvres : 38,9 %	Total : -51 % Pauvres : -40 %	Total : -9 % Pauvres : -9 %
Jeunes de 18 à 24 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Taux d'effort excessif	Total : 9,1 % Pauvres : 26 %	Total : +36 % Pauvres : +18 %	Total : -4 % Pauvres : -11 %
Enfants de moins de 18 ans			
Indicateur	2017	Evolution 2007-2017	Evolution 2016-2017
Surpeuplement	Total : 15,8 % Pauvres : 30,7 %	Total : -32 % Pauvres : -20 %	Total : -7 % Pauvres : -6 %